

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: INTERPORTO DELLA TOSCANA CENTRALE SPA
Sede: Via di Gonfienti 4//4 PRATO PO
Capitale sociale: 13.245.000,09
Capitale sociale interamente versato: sì
Codice CCIAA: PO
Partita IVA: 00302320973
Codice fiscale: 03447690482
Numero REA: 366636
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATFECO): 522140
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: sì
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:
Appartenenza a un gruppo: no
Denominazione della società capogruppo:
Paese della capogruppo:
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Bilancio al 31/12/2019

Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2019	31/12/2018
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
1) costi di impianto e di ampliamento	2.873	4.886
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	11	1.499
7) altre	115.919	107.467
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>118.803</i>	<i>113.852</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-

	31/12/2019	31/12/2018
1) terreni e fabbricati	46.159.733	48.938.397
2) impianti e macchinario	58.534	33.326
3) attrezzature industriali e commerciali	7.342	2.477
4) altri beni	14.083	16.121
5) immobilizzazioni in corso e acconti	605.524	525.919
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>46.845.216</i>	<i>49.516.240</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
a) imprese controllate	79.573	45.000
d-bis) altre imprese	30.000	30.000
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>109.573</i>	<i>75.000</i>
2) crediti	-	-
a) verso imprese controllate	50.000	67.490
esigibili entro l'esercizio successivo	50.000	67.490
d-bis) verso altri	499.871	999.978
esigibili oltre l'esercizio successivo	499.871	999.978
<i>Totale crediti</i>	<i>549.871</i>	<i>1.067.468</i>
3) altri titoli	78.000	78.000
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>737.444</i>	<i>1.220.468</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>47.701.463</i>	<i>50.850.560</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	197.591	197.591
4) prodotti finiti e merci	8.790	8.790
<i>Totale rimanenze</i>	<i>206.381</i>	<i>206.381</i>
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	555.689	613.117
esigibili entro l'esercizio successivo	315.172	372.600
esigibili oltre l'esercizio successivo	240.517	240.517
2) verso imprese controllate	18.518	12.867
esigibili entro l'esercizio successivo	18.518	12.867
5-bis) crediti tributari	339.601	123.153
esigibili entro l'esercizio successivo	323.146	107.074
esigibili oltre l'esercizio successivo	16.455	16.079

	31/12/2019	31/12/2018
5-quater) verso altri	1.434.310	1.209.111
esigibili entro l'esercizio successivo	1.025.806	802.087
esigibili oltre l'esercizio successivo	408.504	407.024
Totale crediti	2.348.118	1.958.248
IV - Disponibilita' liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	1.064.518	89.354
3) danaro e valori in cassa	407	294
Totale disponibilita' liquide	1.064.925	89.648
Totale attivo circolante (C)	3.619.424	2.254.277
D) Ratei e risconti	237.915	262.480
Totale attivo	51.558.802	53.367.317
Passivo		
A) Patrimonio netto	17.012.051	16.020.896
I - Capitale	13.245.000	13.245.000
IV - Riserva legale	300.731	260.855
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Riserva straordinaria	2.546.498	1.788.858
Varie altre riserve	-	(3)
Totale altre riserve	2.546.498	1.788.855
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	991.152	797.516
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(71.330)	(71.330)
Totale patrimonio netto	17.012.051	16.020.896
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	739.112	440.100
4) altri	1.211.936	841.607
Totale fondi per rischi ed oneri	1.951.048	1.281.707
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	114.528	108.288
D) Debiti		
4) debiti verso banche	18.732.158	21.598.714
esigibili entro l'esercizio successivo	2.164.783	3.469.710
esigibili oltre l'esercizio successivo	16.567.375	18.129.004
7) debiti verso fornitori	232.664	220.037
esigibili entro l'esercizio successivo	232.664	220.037

	31/12/2019	31/12/2018
12) debiti tributari	368.302	388.619
esigibili entro l'esercizio successivo	368.302	388.619
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	19.769	16.785
esigibili entro l'esercizio successivo	19.769	16.785
14) altri debiti	125.238	102.324
esigibili entro l'esercizio successivo	114.385	87.157
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.853	15.167
Totale debiti	19.478.131	22.326.479
E) Ratei e risconti	13.003.044	13.629.947
Totale passivo	51.558.802	53.367.317

Conto Economico Ordinario

	31/12/2019	31/12/2018
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.273.905	3.859.463
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	2.080
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	-	-
altri	2.885.411	2.433.534
Totale altri ricavi e proventi	2.885.411	2.433.534
Totale valore della produzione	6.159.316	6.295.077
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	31.758	12.065
7) per servizi	820.318	824.320
8) per godimento di beni di terzi	130.670	108.173
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	436.897	303.746
b) oneri sociali	127.559	99.187
c) trattamento di fine rapporto	25.930	19.744
Totale costi per il personale	590.386	422.677
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	46.534	54.363

	31/12/2019	31/12/2018
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.352.621	1.423.904
liquide d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita'	125.000	302.875
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>1.524.155</i>	<i>1.781.142</i>
12) accantonamenti per rischi	256.301	280.635
14) oneri diversi di gestione	357.872	372.072
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>3.711.460</i>	<i>3.801.084</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.447.856	2.493.993
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
altri	-	131
<i>Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni</i>	<i>-</i>	<i>131</i>
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	1.560
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	1.263	803
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>1.263</i>	<i>803</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>1.263</i>	<i>2.494</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	796.868	906.904
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>796.868</i>	<i>906.904</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(795.605)</i>	<i>(904.410)</i>
D) Rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie		
19) svalutazioni	-	-
a) di partecipazioni	-	2.500
<i>Totale svalutazioni</i>	<i>-</i>	<i>2.500</i>
<i>Totale delle rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie (18-19)</i>	<i>-</i>	<i>(2.500)</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+C+-D)	1.652.251	1.587.083
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	326.173	346.659
imposte relative a esercizi precedenti	35.914	2.808
imposte differite e anticipate	299.012	440.100
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>661.099</i>	<i>789.567</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	991.152	797.516

Rendiconto finanziario, metodo diretto

	importo al 31/12/2019	importo al 31/12/2018
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo diretto)		
Incassi da clienti	3.316.316	3.720.347
Altri incassi	164.744	221.778
(Pagamenti a fornitori per acquisti)	(68.990)	(11.765)
(Pagamenti a fornitori per servizi)	(871.537)	(979.400)
(Pagamenti al personale)	(562.151)	(390.527)
(Altri pagamenti)	(422.358)	(360.778)
(Imposte pagate sul reddito)	(588.231)	(81.563)
Interessi incassati/(pagati)	(779.078)	(827.434)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	188.715	1.290.658
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(192.074)	(1.747.500)
Disinvestimenti	3.691.701	4.240.042
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(78.922)	(91.493)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(34.573)	(67.490)
Disinvestimenti	516.985	500.779
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(250.000)	(250.000)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	3.653.117	2.584.338
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.351.346)	108.798
(Rimborso finanziamenti)	(1.515.209)	(4.180.381)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.866.555)	(4.071.583)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	975.277	(196.587)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	87.765	286.152

	Importo al 31/12/2019	Importo al 31/12/2018
Danaro e valori in cassa	1.883	83
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	89.648	286.235
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.064.518	87.765
Danaro e valori in cassa	407	1.883
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.064.925	89.648
Differenza di quadratura		

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2019.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter c.c..

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 evidenzia un risultato positivo di esercizio di euro 991.152.

Nell'esercizio a cui fa riferimento il presente bilancio la società ha continuato a svolgere, in via principale, la locazione di immobili all'interno dell'area interportuale.

La società, ai sensi dell'art. 2364 del codice civile, ha fatto utilizzo della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

Le ragioni di tale dilazione sono da ricondursi alle motivazioni conseguenti all'emergenza sanitaria Covid-19 e in aderenza a quanto previsto dall'art.106 del DL 18 del 2020.

La società INTERPORTO DELLA TOSCANA CENTRALE SPA è esonerata dalla redazione del Bilancio Consolidato in quanto, unitamente alla società controllata, non ha superato per due anni consecutivi due dei tre limiti dimensionali previsti dall'art. 27 c. 1 del D.Lgs. 127/91.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività.

Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza, indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio.

Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

L'Organo Amministrativo, alla data di redazione del presente documento di bilancio, ha valutato l'impatto della emergenza sanitaria COVID-19 sull'intera economia nazionale e internazionale e i suoi riflessi sulla capacità dell'azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento in una situazione di mercato generalmente compromessa; quantomeno fino al termine di approvazione del bilancio dell'esercizio in corso. Ad oggi l'effetto COVID-19, pur avendo già espresso dei segnali negativi in merito alle prospettive economiche sui mercati nazionali ed internazionali, ha determinato da parte delle aziende conduttrici richieste di riduzione o modifiche di condizioni dei canoni riferiti al periodo di lock down che possono far prevedere effetti negativi in merito all'incasso dei canoni di locazione sugli immobili di proprietà o comunque un rallentamento negli incassi nel breve-medio termine; tutto ciò sarà oggetto di un costante controllo da parte degli Amministratori, seppur non sia comunque previsto un impatto tale impedire all'impresa di continuare ad operare in presupposto di continuità aziendale per quanto riguarda l'esercizio 2020.

Essendo stata sancita l'emergenza sanitaria Covid-19 quale emergenza sanitaria globale dall'Organizzazione Mondiale della Sanità a fine gennaio 2020, rappresenta un evento successivo alla data di chiusura dell'esercizio che non comporta la modifica delle stime e valutazioni contabili effettuate alla data del 31 dicembre tale continuità, già indubbiamente esistente al 31.12.2019.

A tale proposito, nell'ambito di una valutazione sulla capacità dell'impresa di continuare ad operare con la consueta efficienza, l'Organo Amministrativo e la Direzione hanno elaborato dei piani di azione futuri che sono stati comunicati anche agli organi di controllo in sede di Consiglio di Amministrazione.

E' stata prestata particolare attenzione alla previsione dei flussi di cassa anche al fine di poter coerentemente valutare la scelta di ricorrere sia alle moratorie sui finanziamenti in essere che ai finanziamenti previsti dal Decreto Liquidità per superare il periodo di difficoltà indotto dalla emergenza Covid19.

In virtù degli eventi verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio e che potrebbero continuare a determinare i loro effetti nei periodi successivi alla redazione del presente documento, la società, e per essa l'organo amministrativo, in attuazione dei piani di azione futuri, si è adoperata e si sta adoperando per individuare, e quindi conseguentemente adottare, ove non già fatto, quei provvedimenti ritenuti più opportuni per rispondere all'eventuale calo di fatturato e peggioramento delle condizioni generali di mercato conseguenti anche al lock down imposto a seguito del Dpcm del 22 marzo 2020 e che ha determinato la sospensione dell'attività per la maggior parte delle aziende.

Il fermo generale dell'economia ha comunque prodotto, e rischierà di produrre, un rallentamento negli incassi dei canoni di locazione, che tuttavia riteniamo che le aziende conduttrici possano riprendere al più presto con la abituale tempistica.

L'organo amministrativo e la direzione hanno già attuato strategie e conseguenti decisioni operative, che produrranno effetti positivi a livello patrimoniale-finanziario ed economico-organizzativo, in modo da attenuare gli effetti negativi derivanti dall'emergenza covid; così da poter quindi affrontare, in maniera più agevole e con maggiore efficienza, il successivo periodo di probabile crisi dei mercati mondiali, in attesa della auspicata ripartenza a pieno regime dell'economia globale. Coerentemente, con tali provvedimenti, si ritiene di essere capaci di realizzare il complesso delle condizioni che permettano il mantenimento della continuità aziendale anche in visione prospettica rispetto all'esercizio in corso (e cioè fino al 31/12/2021) superando eventuali stati di difficoltà di natura esogena. In tale ottica, e nel particolare, è intenzione della società, attuare come già fatto in alcune circostanze una strategia di contenimento dei costi del personale attraverso provvedimenti di smaltimento di ferie e permessi, CIG, interventi di riduzione su una serie di spese oltre a una miglior valorizzazione ed il recupero di liquidità su alcuni assets di proprietà. Sul piano del mantenimento di un equilibrio finanziario nelle varie forme di supporto alla attività aziendale è intenzione di attuare, ed è in fase di richiesta, un ponderato ricorso agli strumenti offerti dal Sistema Bancario con l'ottenimento di finanziamenti sul medio termine e/o

moratorie al fine di sostenere più agevolmente la ripartenza o nuovi investimenti per un ripensamento delle modalità di gestione del core-business.

Alla luce delle considerazioni esposte e sulla base anche di analisi interne, stante anche la solidità dell'azienda ante covid, riteniamo tuttavia che la società possa superare l'emergenza indotta dalla pandemia anche con le risorse proprie e, in generale, con i correttivi che ha inteso e a ulteriormente intenzione adottare.

In considerazione di ciò si ritiene che le valutazioni espresse nel bilancio dell'esercizio che si è appena concluso siano state correttamente eseguite secondo un principio di going-concern.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si precisa che non esistono elementi dell'attivo o del passivo ricadenti sotto più voci del prospetto di bilancio la cui annotazione sia necessaria ai fini della comprensione del bilancio d'esercizio.

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423-bis c.2 del codice civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

In base a più corretti principi contabili, il bilancio dell'esercizio in commento è stato riclassificato in modo lievemente diverso rispetto a quello dell'esercizio precedente, in maniera tuttavia non significativa secondo il più generale principio della rilevanza.

Ai fini della migliore comparabilità, pertanto, si è proceduto a riclassificare secondo i più adeguati principi contabili adottati anche il bilancio del precedente esercizio, soltanto ai fini del corretto raffronto patrimoniale ed economico, senza con questo incidere in alcun modo sulla rappresentatività, attendibilità e significatività dei valori di bilancio, sempre in osservanza del più generale principio di rilevanza.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente, come detto adeguatamente riclassificato..

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Costi di impianto e di ampliamento	5 anni
Brevetti e utilizzazione opere ingegno	3 anni
Altre immobilizzazioni immateriali	5 anni

Le eventuali alienazioni di beni immateriali comportano l'eliminazione del loro valore residuo.

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Per la realizzazione dell'iniziativa relativa ai costi capitalizzati sostenuti per l'approntamento della pratica di finanziamento Legge 240/1990, che riguardava l'immobilizzazione immateriale ricompresa fra le Altre Immobilizzazioni Immateriali, già totalmente ammortizzata in precedenti esercizi e pertanto non riportata nel bilancio 2019 in commento, la società ricevette in precedenti esercizi dei contributi pubblici, contabilizzati, in ossequio al principio contabile 24, con il metodo diretto a rettificare il valore del costo.

I contributi, pertanto, furono contabilizzati a riduzione del costo delle immobilizzazioni cui si riferivano.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che sui beni immateriali immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Costi di impianto e di ampliamento

La voce accoglie oneri sostenuti in modo non ricorrente dalla società in precisi e caratteristici momenti della vita dell'impresa, quali la fase pre-operativa o quella di accrescimento della capacità operativa esistente.

La patrimonializzazione discende da una verifica specifica circa la futura utilità di ogni componente di costo.

I costi di impianto e di ampliamento sono stati iscritti nell'attivo di stato patrimoniale con il consenso del collegio sindacale poiché aventi utilità pluriennale; tali costi sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

Beni immateriali

I beni immateriali sono rilevati al costo di acquisto comprendente anche i costi accessori e sono ammortizzati entro il limite legale o contrattuale previsto per gli stessi.

Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno

Sono iscritti in questa voce dell'attivo i costi sostenuti per le creazioni intellettuali alle quali la legislazione riconosce una particolare tutela e per i quali si attendono benefici economici futuri per la società.

I costi patrimonializzati sono rappresentati da costi di acquisizione esterna e dai relativi costi accessori.

Detti costi sono capitalizzati nel limite del valore recuperabile del bene.

I diritti di brevetto e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno si riferiscono a diritti di utilizzazione di programmi software.

Altre Immobilizzazioni Immateriali

I costi iscritti in questa voce residuale sono ritenuti produttivi di benefici per la società lungo un arco temporale di più esercizi e sono caratterizzati da una chiara evidenza di recuperabilità nel futuro.

Essi riguardano spese straordinarie capitalizzate per manutenzioni e riparazioni.

Le altre immobilizzazioni immateriali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale sulla base del costo sostenuto.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono valutati in via generale al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, tranne quei cespiti, più oltre dettagliati, che sono stati oggetto di rivalutazioni di natura economica in esercizi precedenti; per essi il valore di bilancio è dato dal costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori, maggiorato delle specifiche rivalutazioni.

Il valore dei cespiti risulta comunque inferiore e/o allineato ai valori di mercato.

Alcune immobilizzazioni materiali, per la cui acquisizione e/o realizzazione si sono ricevuti, nel corso di precedenti esercizi, specifici contributi in conto capitale, sono esposte al netto dei contributi relativi.

Il costo di produzione delle immobilizzazioni costruite in economia ed il costo incrementativo dei cespiti ammortizzabili comprende tutti i costi direttamente imputabili ad essi; il valore è stato definito sommando il costo dei materiali, della mano d'opera diretta e di quella parte di spese di produzione direttamente imputabili al cespite.

I costi "incrementativi" sono stati eventualmente computati sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni.

Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato al Conto economico.

I beni materiali immobilizzati risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati.

Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi.

Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

L'ammortamento dei cespiti "Terminale Intermodale", "Binario di discesa e raccordo", "Edificio 14/f", "Edificio 16/a", "Direzionale I e II parte" ed "Edificio Multifunzionale", è stato calcolato sul costo determinato secondo i criteri esposti successivamente nella sezione "Contributi pubblici".

L'ammortamento del cespite "Costruzioni leggere", anch'esso iscritto nella voce di bilancio "Terreni e fabbricati", è stato calcolato in ragione del residuo utilizzo, fino a concorrenza del costo sostenuto.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Terreni e Fabbricati	
Terreni e aree edificabili/edificate	Non ammortizzato
Fabbricati industriali e commerciali	3%
Costruzioni leggere	10%
Terminale intermodale	1%

Costruzioni leggere sistema accessi	4,33%
Costruzioni pesanti accessi	5,30%
Binari piattaforma	2%
Piazzale intermodale	2%
Impianti e macchinari	
Impianti e macchinari generici	20%
Locomotiva	1,36%
Stacker	2,76%
Impianto antincendio	10%
Attrezzature industriali e commerciali	
Attrezzatura varia e minuta	20%
Altri beni	
Autovetture	25%
Mobili e arredi	12%
Macchine ufficio elettroniche e computer	20%
Segnaletica	12%
Attrezzatura telefonica	20%

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

Le dismissioni di cespiti (cessioni, rottamazioni, ecc.) avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo.

L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è stato rilevato a conto economico.

Come già anticipato, la contabilizzazione dei contributi pubblici ricevuti relativamente alle immobilizzazioni materiali è avvenuta con il metodo diretto, come da seguenti descrizioni..

Contributi pubblici commisurati al costo delle immobilizzazioni materiali

Sono erogati dallo Stato o da altri enti pubblici per l'acquisto e/o la realizzazione di specifici beni strumentali o il finanziamento di progetti.

I contributi sono stati iscritti in bilanci di esercizi precedenti nel momento in cui ne esisteva la ragionevole certezza, le condizioni previste per il riconoscimento del contributo erano soddisfatte (principio di competenza) ed i contributi diventavano esigibili.

In particolare la società ha beneficiato negli anni di diverse tipologie di contributi:

Contributi in conto impianti

Contributi Regione Toscana DO.CUP 2000/2007

Nel corso dell'esercizio non sono maturati ulteriori contributi con riferimento DO.CUP 2000/2007 essendo l'investimento completato al 31/12/2008 e l'imputazione contabile già eseguita.

Contributi Legge 240/1990 e Legge 413/1998

Si ricorda che con il 31.12.2009 si è concluso il programma di investimento di cui ai contributi L. 240/1990 e L. 413/1998.

Contributi L. 240/1990: a tali contributi la nostra società fu ammessa in base alla convenzione sottoscritta con il Ministero dei Trasporti in data 7 luglio 2000, per la realizzazione di un complesso organico di opere, dirette alla costruzione di una

infrastruttura interportuale. Sulla base del progetto preliminare, alla nostra società furono assegnate risorse pari ad € 24.947.000 circa. L'erogazione di detto contributo, legata ad una serie di parametri come da Convenzione, era stabilita in 30 quote di importo unitario pari al 5% della spesa per investimenti inserita nel progetto, in rate semestrali per 15 anni.

In base a ciò la società ha ricevuto nel tempo una somma pari ad € 37.421.000 circa, il cui valore include una componente finanziaria pari ad 1/3 del totale del contributo.

Contabilmente negli esercizi si è quindi proceduto, tenuto conto di quanto precedentemente esposto e sulla base di quanto indicato dai principi contabili nazionali, nel modo seguente:

- a riscontare la quota (2/3) direttamente correlata all'investimento (contributo in conto impianti), imputando la stessa a conto economico anno per anno secondo il piano di ammortamento relativo al bene oggetto di contributo;
- la quota di (1/3) correlata alla modalità di erogazione del contributo (contributo in conto interessi), essendo essa una componente finanziaria derivante dalla erogazione rateizzata in rate semestrali, è stata, coerentemente con il periodo di durata dell'incasso, riscontata ed imputata per quote annue a Conto Economico per la quota di interessi di effettiva competenza del periodo, utilizzando un metodo di calcolo del risconto secondo il criterio dell'interesse effettivo (ammortamento alla francese).

L'importo del residuo risconto al 31.12.2019, calcolato sulla quota del contributo in conto impianti, è pari ad € 12.454.558, mentre quello sulla quota del contributo in conto interessi è pari ad € 0,00.

Contributi L. 413/1998: con Convenzione atto aggiuntivo del 27 dicembre 2002, fu ulteriormente integrato l'ammontare del contributo ed il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con D.M. n. 1324 del 4 dicembre 2002, ha proceduto alla ripartizione di ulteriori risorse, assegnando all'Interporto della Toscana Centrale S.p.A. un'ulteriore somma pari a € 2.625.000,00.

Sulla base del progetto preliminare, alla nostra società furono assegnate risorse pari ad € 2.625.000,00 circa. L'erogazione di detto contributo, legata ad una serie di parametri come da Convenzione, avviene in 30 quote di importo unitario pari al 5% della spesa per investimenti inserita nel progetto, in rate semestrali per 15 anni.

In base a ciò la società, alla fine di detto periodo e completato l'intervento, avrà ricevuto una somma pari ad € 3.937.500 circa, il cui valore include una componente finanziaria pari ad 1/3 del totale del contributo. Residuavano al 31.12.2019 n. 0 rate da Euro 131.250,00 ciascuna, scadenza ultima rata 26/10/2017.

Contabilmente negli esercizi si è quindi proceduto, tenuto conto di quanto precedentemente esposto e sulla base di quanto indicato dai principi contabili nazionali, nel modo seguente:

- a riscontare la quota (2/3) direttamente correlata all'investimento (contributo in conto impianti), imputando la stessa a conto economico anno per anno secondo il piano di ammortamento relativo al bene oggetto di contributo;
- la quota di (1/3) correlata alla modalità di erogazione del contributo (contributo in conto interessi), essendo essa una componente finanziaria derivante dalla erogazione rateizzata in rate semestrali, è stata, coerentemente con il periodo di durata dell'incasso, riscontata ed imputata per quote annue a Conto Economico per la quota di interessi di effettiva competenza del periodo, utilizzando un metodo di calcolo del risconto secondo il criterio dell'interesse effettivo (ammortamento alla francese).

I contributi in conto impianti (L. 240 e L. 413), erogati allo scopo di ridurre i costi di acquisizione dei cespiti, furono contabilizzati negli esercizi di competenza secondo il metodo reddituale in base all'utilizzo economico del bene e la cui contabilizzazione può avvenire facendo riferimento a due diverse tecniche di rilevazione contabile e cioè:

- a riduzione del costo storico del cespite;
- a imputazione a conto economico con rinvio della parte di contributo di competenza degli esercizi successivi mediante utilizzo della tecnica contabile dei risconti passivi.

La società ha adottato questa seconda impostazione. Tuttavia oggi, per la parte dei contributi erogati, con riferimento all'acquisizione di alcuni cespiti non ammortizzati, l'Organo Amministrativo ha ritenuto più coerentemente di modificare tale impostazione, andando ad imputare il contributo di competenza a diretta riduzione del valore del bene/cespite.

Di seguito, è inserito un prospetto che evidenzia esattamente l'entità delle modifiche susseguenti a tale diversa modalità di contabilizzazione dei contributi.

Contributi Regione Toscana

Primo Contributo Regione Toscana: a tali contributi, la nostra società è stata ammessa con Decreto della Giunta Regionale Toscana n. 4007 del 09/09/2008 per la realizzazione di un complesso di opere costituenti il controllo degli

accessi all'area interportuale. Sulla base del progetto preliminare, alla nostra società sono state assegnate risorse pari ad € 500.000. Detto contributo in conto impianti, integralmente incassato alla data di chiusura dell'esercizio 2011, ha interessato il conto economico sulla base dei piani di ammortamento relativi agli investimenti oggetto del contributo stesso. Mentre la quota di contributo riferibile ad elementi patrimoniali non ammortizzabili, quali sistemazione delle aree a verde, ecc., è stata portata a diretta riduzione del cespite.

Secondo Contributo Regione Toscana: a tali contributi, la nostra società è stata ammessa con Decreto della Giunta Regionale Toscana n. 549 del 10/02/2010 per la realizzazione di un complesso di opere costituenti l' ampliamento di alcune aree metropolitane dell'area interportuale. Sulla base del progetto preliminare, alla nostra società sono state assegnate risorse pari ad € 440.000 ca. Detto contributo in conto impianti, è stato iscritto nel bilancio nel momento in cui ne esiste la ragionevole certezza, le condizioni previste per il riconoscimento del contributo sono soddisfatte (principio di competenza) ed i contributi diventano esigibili. Il contributo ha interessato il conto economico sulla base dei piani di ammortamento relativi agli investimenti oggetto del contributo stesso.

I contributi, pertanto, sono stati contabilizzati a riduzione del costo delle immobilizzazioni cui si riferiscono, come da prospetto seguente (valori in migliaia di euro):

Descrizione Beni	Costo lordo	Incr.to/Decr.to esercizio	Contributo	Valore netto
Terminale Intermodale	7.559		-618	6.941
Edificio 14/f	3.489		-738	2.751
Edificio "Multifunzionale"	5.078		-2303	2.775
Direzionale II parte	3.229		-823	2.406
Direzionale I parte	1.694		-30	1.664
Edificio 16/a	6.407	+17	-2.126	4.298
Mobili e arredi	312		-14	298
Segnaletica	49		-13	36
Fabbr. 14/d-	7.558		-3.310	4.248
Fabb. 7c 14m	4.815		-3.719	1.096
Stacker	384		-82	302
Locomotiva	515		-33	482
Binari	4.562		-1.025	3.537
Piazzale Terminale Intermodale	5.682		-1.356	4.326
Terreno Terminale Interm.	4.896		-1.202	3.694
Verde realizzato	3.590		-1.829	1.761
Viabilità Interporto	6.217		-3.106	3.111
Pista ciclabile	575		-331	244
Parcheggio P1	711		-524	187
Parcheggio P2	546	-531	-15	0
Parcheggio P6	52		-9	43
Totali	67.920	-514	-23.206	44.200

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983, si segnala che i terreni hanno subito due rivalutazioni economiche: una nel 1985 pari a € 962.699 circa (Lire 1.864.045.469) ed una nel 1987 per € 981.268 circa (Lire 1.900.000.000), e quindi per

un totale di € 1.943.967 circa (Lire 3.764.045.469), al fine di riallineare il valore di iscrizione alla consistenza netta patrimoniale.

Si precisa che parte di tali rivalutazioni sono confluite in beni ceduti nel corso di esercizi precedenti e di quello in commento, oltre che nelle voci indicate nella tabella che di seguito si riporta, in quanto su quella parte relativa ai terreni è continuata la costruzione degli immobili e degli impianti.

Nel seguente prospetto si precisa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n. 72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione, per quali beni materiali è stata eseguita una rivalutazione economica, evidenziandone quindi il relativo ammontare.

Beni	Rivalutazioni	Utilizzo rivalutazioni	Vendite Imput. aree	Residuo rival.
Terreni		571.732	885.314	506.921
Immi.materiali: Terminale intermodale	1.943.967	114.367		
Edificio 14/f		41.002		
Terreno Via de Gasperi		239.256		
Edificio 16/A		71.043		
Edif.Multifunzionale		18.231		
Edif.Direzionale 2° parte		13.280		
Edif.Direzionale 1° parte		6.090		
Edificio 14/DE		51.756		
Edifici 7 e 14/M		10.203		
Parcheggi,viabil..., verde e binari		83.206		
Rimanenze finali:				
Zona Archeologica			191.966	
Verde zona Archeologica		44.914		
Utilizzo per imp. aree				693.348
Totale residuo Riv. ne				1.200.269
Utilizzo per vendite				743.698
Totale Rivalutazione				1.943.967

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Terreni

Considerando che il presente bilancio è redatto in conformità ai principi contabili nazionali e precisando che ai fini dell'ammortamento il valore dei terreni va scorporato - secondo il disposto dell'OIC 16 - nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono, si procedette, nell'esercizio 2009, alla separazione dei valori riferibili alle aree di sedime, rispetto al valore di tutti i fabbricati.

Per effettuare tale scorporo ci si avvale del costo specifico di acquisto dei terreni e dell'attribuzione pro-quota, sulla base dei valori di terreni e fabbricati, dei fondi ammortamento, con contestuale riduzione del valore dei terreni di tali quote di fondo; in base a tali imputazioni, è risultato quanto segue:

Immobili, valore di bilancio a fine esercizio 2008 € 34.125.212,16

valore specifico dei terreni € 4.079.877,00

valore di fondi ammortamento imputabili a terreni € 1.364.966,70

valore netto terreni € 2.714.910,30

A partire dall'esercizio 2009, pertanto, i terreni non sono più oggetto di ammortamento, dal momento che tali cespiti non subiscono significative riduzioni di valore per effetto dell'uso.

Eventuali riduzioni di valore risultano infatti compensate dalle manutenzioni conservative di cui sono oggetto.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di immobilizzazioni materiali iscritti nella voce B.II.5 sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge unicamente l'obbligo al pagamento di tali importi.

Di conseguenza gli acconti non sono oggetto di ammortamento.

Le immobilizzazioni materiali in corso di costruzione, iscritte nella voce B.II.5, sono rilevate inizialmente alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la costruzione del bene e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la realizzazione del bene.

Tali costi rimangono iscritti tra le immobilizzazioni in corso fino a quando non sia stato completato il progetto e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

Nel caso di incremento della partecipazione per aumento di capitale a pagamento sottoscritto dalla partecipante, il valore di costo a cui è iscritta in bilancio la partecipazione immobilizzata è aumentato dell'importo corrispondente all'importo sottoscritto.

In relazione alle partecipazioni possedute in società controllate si precisa che non viene redatto il bilancio consolidato in quanto i risultati del bilancio della nostra società, unitamente a quelli della società controllata, non superano i limiti imposti dall'art. 27 c. 1 D. Lgs. n. 127/91 e successive modificazioni e integrazioni.

Limitatamente all'immobilizzazione costituita da partecipazione in impresa controllata Interporto Services Prato srl è stato possibile mantenere tale valutazione al costo per le seguenti motivazioni: la partecipazione è riportata in bilancio ad un valore più elevato rispetto alla quota di patrimonio netto spettante in base al progetto di bilancio 2018, ma ciò trova la sua giustificazione nella presenza di plusvalori latenti nell'ambito della società partecipata, relativi sia a valori patrimoniali, sia ad avviamento.

Per la partecipazione in impresa controllata per la quale il valore iscritto in bilancio risulta superiore al valore corrispondente alla frazione di patrimonio netto risultante dal progetto dell'ultimo bilancio 2018 dell'impresa partecipata, si indica, di seguito, la relativa differenza:

Elenco partecipazioni	Differenza
Impresa controllata Interporto Services Prato srl	-13.319

Crediti

I crediti in esame, classificati nelle immobilizzazioni finanziarie, sono iscritti alla voce B.III.2 e rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la società.

L'art. 2426 c. 1 n. 8) C.C. dispone che i crediti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Il costo ammortizzato è il valore a cui l'attività finanziaria è stata valutata al momento della rilevazione iniziale al netto dei rimborsi di capitale, aumentato o diminuito dall'ammortamento cumulato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo su qualsiasi differenza tra il valore iniziale e quello a scadenza e dedotta qualsiasi riduzione di valore o di irrecuperabilità.

Inoltre, per tener conto del fattore temporale, occorre "attualizzare" i crediti che, al momento della rilevazione iniziale, non sono produttivi di interessi (o producono interessi secondo un tasso significativamente inferiore a quello di mercato).

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei crediti immobilizzati al costo ammortizzato, nonché all'attualizzazione degli stessi, in quanto:

- parte dei crediti rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi, pertanto la rilevazione iniziale di essi è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi; a fine esercizio si è proceduto a verificare che il valore nominale corrispondesse al valore di presumibile realizzo;
- relativamente ai crediti con scadenza oltre l'esercizio successivo, i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo; inoltre non si è effettuata alcuna attualizzazione dei medesimi crediti in quanto il tasso di interesse effettivo non è risultato significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato; di conseguenza, anche la rilevazione iniziale di tali crediti è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi; a fine esercizio si è proceduto a verificare che il valore nominale corrispondesse al valore di presumibile realizzo.

Ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numero 9, del codice civile si segnala la presenza di fondi liquidi vincolati. Nello specifico, nell'ambito dei Crediti verso altri delle Immobilizzazioni finanziarie sono allocate appunto Disponibilità liquide vincolate immobilizzate per euro 499.871,48.

Altri titoli

I titoli immobilizzati sono stati iscritti alla voce B.III.3.

L'art. 2426 c. 1 n.1) C.C. dispone che le immobilizzazioni rappresentate da titoli siano rilevate in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, ove le caratteristiche del titolo lo consentano.

Tuttavia, anche se i titoli iscritti sono destinati ad essere detenuti durevolmente, poiché i costi di transazione, i premi/scarti di sottoscrizione o negoziazione e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo, gli stessi sono stati valutati al costo di acquisto anziché al costo ammortizzato; nel valore di iscrizione si è tenuto conto degli oneri accessori di diretta imputazione.

Si evidenzia che sui titoli non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite di valore; oltremodo nel corso del 2019 il valore di tali titoli, alla scadenza, è stato accantonato in conto di deposito.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2019 **non sono presenti** strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

Partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361 c. 2 C.C., si segnala che la società non ha assunto partecipazioni comportanti la responsabilità illimitata in altre imprese.

Rimanenze

Le rimanenze di magazzino sono costituite dai beni destinati alla vendita o che concorrono alla loro produzione nella normale attività della società e sono valutate in bilancio al minore fra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzazione desumibile dal mercato.

La valutazione delle rimanenze di magazzino al minore fra costo e valore di realizzazione è stata effettuata in costanza di applicazione dei metodi di valutazione.

Categorie di beni non fungibili

Per la valutazione delle rimanenze di magazzino costituite da beni non fungibili (ossia beni ben individuabili aventi un elevato valore unitario e/o non raggruppabili in categorie omogenee) è stato seguito il criterio del costo specifico, in quanto

inferiore al valore di mercato, valutando ciascun bene al relativo costo effettivamente sostenuto per il suo acquisto o per la sua realizzazione.

Tra i beni non fungibili sono compresi gli **immobili**. Le rimanenze sono tutte costituite da immobili e risultano valutate a valori specifici; in particolare, sono iscritte tutte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori e degli oneri finanziari imputati, in quanto inferiore al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, tranne quelle che derivano dalla riallocazione delle immobilizzazioni operate in precedenti esercizi.

In dettaglio, i terreni sono stati valutati all'effettivo costo specifico d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori, tranne quelli rivalutati in precedenti esercizi e derivanti dalle suddette riallocazioni delle immobilizzazioni operate in precedenti esercizi; mentre le opere realizzate da trasferire al Comune secondo convenzione sono stati valutate all'effettivo costo specifico di produzione, comprensivo degli oneri di diretta imputazione e degli altri costi per la quota ragionevolmente imputabile agli immobili stessi.

Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati

Sono composti da opere di urbanizzazione che dovranno essere oggetto di trasferimento al Comune di Prato secondo convenzione, nonché da aree residuali sulla cui superficie dovranno essere realizzate opere da trasferire anch'esse al Comune di Prato.

Prodotti finiti e merci

Sono relativi al Verde Area Archeologica, la cui destinazione è demandata alle soluzioni derivanti dalle determinazioni dei vari Enti competenti.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

La classificazione dei crediti nell'Attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

L'art. 2426 c. 1 n. 8) C.C. dispone che i crediti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Il costo ammortizzato è il valore a cui l'attività è stata valutata al momento della rilevazione iniziale al netto dei rimborsi di capitale, aumentato o diminuito dall'ammortamento cumulato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo su qualsiasi differenza tra il valore iniziale e quello a scadenza e dedotta qualsiasi riduzione di valore o di irrecuperabilità.

Inoltre, per tener conto del fattore temporale, occorre "attualizzare" i crediti che, al momento della rilevazione iniziale, non sono produttivi di interessi (o producono interessi secondo un tasso significativamente inferiore a quello di mercato).

Crediti commerciali entro l'esercizio

La società non ha proceduto alla valutazione dei crediti commerciali al costo ammortizzato, né all'attualizzazione degli stessi, rispetto ai crediti con scadenza inferiore a 12 mesi.

Pertanto i crediti commerciali esigibili entro l'esercizio successivo, di cui alla voce C.II.1.a, sono stati iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e il fondo svalutazione crediti, costituito nel corso dell'esercizio precedente, con riferimento a specifici rischi di insolvenza su clienti individuati, del tutto adeguato ad ipotetiche insolvenze. Si ricorda che tale fondo è stato accantonato con valenza civile e non fiscale.

Al fine di tenere conto di eventuali perdite, al momento non attribuibili ai singoli crediti, ma fondatamente prevedibili, è stato accantonato nell'esercizio ad un fondo rischi generico su crediti tassato del passivo, un importo pari a euro 125.000.

Crediti commerciali oltre l'esercizio

La società non ha proceduto alla valutazione dei crediti commerciali scadenti oltre i 12 mesi al costo ammortizzato, in quanto i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono assenti o di scarso rilievo.

Inoltre, non si è effettuata alcuna attualizzazione in quanto il tasso di interesse effettivo non è risultato significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Tali crediti sono riferiti in via esclusiva o principale a clienti soggetti a procedura concorsuale e atti di recupero tramite legali.

Di conseguenza, i crediti commerciali esigibili oltre l'esercizio successivo, di cui alla voce C.II.1.b, sono stati iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e il fondo

svalutazione crediti costituito nel corso degli esercizi precedenti, del tutto adeguato ad ipotetiche insolvenze e non incrementato nell'esercizio in commento. Si ricorda che la iscrizione e la alimentazione di tale fondo è stata fatta a specifica valutazione su singolo cliente e nel rispetto delle norme di cui all'art.101 TUIR

Crediti vs. imprese controllate

Anche per i crediti in esame il Codice Civile e i principi contabili nazionali prevedono la rilevazione in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

In particolare in bilancio sono iscritti:

- alla voce C.II.2 Crediti v/controlate per euro 18.518, di natura commerciale

Per tali crediti la società non ha proceduto alla valutazione al costo ammortizzato, né all'attualizzazione in quanto tutti i crediti rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi, pertanto la rilevazione iniziale dei crediti in esame è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. A fine esercizio si è proceduto a verificare che il valore nominale corrispondesse al valore di presumibile realizzo.

Altri Crediti

Gli "Altri crediti" iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni di cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti attivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

Patrimonio netto

Le voci sono espresse in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Fondi per imposte anche differite

Con riferimento ai "Fondi per imposte, anche differite", iscritti nella classe "B.2) del Passivo", si precisa che trattasi delle imposte differite "passive" complessivamente gravanti sulle differenze temporanee imponibili tra risultato economico dell'esercizio e imponibile fiscale, determinate con le modalità previste dal principio contabile nazionale n. 25.

In proposito, va detto che, trattandosi di imposte differite "passive", si è proceduto a uno stanziamento improntato a un criterio di prudenza, stanziando un ammontare di IRES stimato secondo un'aliquota del 24% pari all'aliquota attualmente in vigore.



Altri fondi**Fondo rischi Imu**

Con riguardo al fondo rischi Imu, di importo significativo, si evidenzia che si è provveduto a stanziare il relativo accantonamento in ragione di eventuale soccombenza nel contenzioso Imu in essere. Pertanto si è stanziato, nell'esercizio in commento, un ulteriore importo pari a euro 256.301, stimato sulla base di prudentiale calcolo oneroso.

Fondo rischi su crediti

Già menzionato in sede di descrizione dei criteri di valutazione dei crediti commerciali, è stato stanziato nell'esercizio per Euro 125.000,00.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2018 non sono presenti strumenti finanziari derivati passivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

L'art. 2426 c. 1 n. 8 C.C., prescrive che i debiti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato allinea, in una logica finanziaria, il valore iniziale della passività al suo valore di pagamento a scadenza.

Ciò vuol dire che, in sede di rilevazione iniziale, vengono rilevate insieme al debito anche le altre componenti riferibili alla transazione (onorari, commissioni, tasse, ecc.).

Per l'applicazione del criterio del costo ammortizzato si rende necessario utilizzare il metodo del tasso di interesse effettivo: in sintesi i costi di transazione sono imputati lungo la vita utile dello strumento e l'interesse iscritto nel Conto economico è quello effettivo e non quello nominale derivante dagli accordi negoziali.

Inoltre, per tener conto del fattore temporale, è necessario "attualizzare" i debiti che, al momento della rilevazione iniziale, non sono produttivi di interessi (o producono interessi secondo un tasso nominale significativamente inferiore a quello di mercato).

In particolare, in bilancio sono stati iscritti i seguenti debiti di natura finanziaria: alla voce D 4 a) Debiti verso banche per euro 2.164.783 aventi scadenza inferiore a 12 mesi e alla voce D 4 b) Debiti verso banche per euro 16.567.375 aventi scadenza superiore a 12 mesi.

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei debiti alla voce D 4 a) al costo ammortizzato né all'attualizzazione degli stessi in quanto hanno scadenza inferiore a 12 mesi; sono pertanto stati valutati al loro valore nominale.

Inoltre la società non ha proceduto alla valutazione dei debiti alla voce D 4 b) di natura finanziaria superiori a 12 mesi al costo ammortizzato in quanto i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo. Inoltre non si è effettuata alcuna attualizzazione dei medesimi debiti in quanto il tasso di interesse effettivo non è risultato significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Debiti commerciali

La valutazione dei debiti commerciali, iscritti alla voce D.7, è stata effettuata al valore nominale.

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei debiti commerciali al costo ammortizzato né all'attualizzazione degli stessi, in quanto tutti i debiti commerciali rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi.

Debiti tributari

I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in base a una realistica stima del reddito imponibile (IRES) e del valore della produzione netta (IRAP) in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle eventuali agevolazioni vigenti e degli eventuali crediti d'imposta in quanto spettanti. Se le imposte da corrispondere sono inferiori ai crediti d'imposta, agli acconti versati e alle ritenute subite, la differenza rappresenta un credito ed è iscritta nell'attivo dello Stato patrimoniale nella voce C.II.5-bis "Crediti tributari".

Altri debiti

Gli Altri debiti, iscritti alla voce D.14 del passivo, sono evidenziati al valore nominale.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti passivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale. Laddove tale condizione risulta cambiata sono state apportate le opportune variazioni.

Altre informazioni**Operazioni con obbligo di retrocessione a termine**

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio in commento non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 46.534, le immobilizzazioni immateriali nette ammontano ad € 118.803.

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Costi di impianto e ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di Inizio esercizio					
Costo	41.570	58.973	303	163.680	264.526
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	36.684	57.474	303	56.213	150.674

	Costi di impianto e ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di bilancio	4.886	1.499	-	107.467	113.852
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	51.485	51.485
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	31.506	681	-	-	32.187
Ammortamento dell'esercizio	2.013	1.488	-	43.033	46.534
Altre variazioni	31.506	681	-	-	32.187
<i>Totale variazioni</i>	<i>(2.013)</i>	<i>(1.488)</i>	-	<i>8.452</i>	<i>4.951</i>
Valore di fine esercizio					
Costo	10.064	58.292	303	215.165	283.824
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.191	58.281	303	99.246	165.021
Valore di bilancio	2.873	11	-	115.919	118.803

*Dettaglio composizione costi pluriennali**Costi di impianto e ampliamento*

Nel seguente prospetto è illustrato il dettaglio dei costi di impianto e di ampliamento con evidenza delle variazioni intercorse rispetto all'esercizio precedente. Per quanto riguarda le ragioni della loro iscrizione ed i rispettivi criteri di ammortamento si rimanda a quanto sopra illustrato.

Descrizione	Dettaglio	2019	2018	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese societarie	10.064	41.570	31.506-	76-
	F.do amm.to spese societarie	7.191-	36.684-	29.493	80-
	Totale	2.873	4.886	2.013-	

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Nella tabella che segue sono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	67.874.508	810.398	23.515	398.759	525.919	69.633.099
Rivalutazioni	1.392.235	-	-	-	-	1.392.235
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	20.328.346	777.072	21.038	382.638	-	21.509.094
Valore di bilancio	48.938.397	33.326	2.477	16.121	525.919	49.516.240
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	66.565	36.650	6.189	4.408	79.605	193.417
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	500	(500)	-	-
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	1.511.507	-	-	314	-	1.511.821
Ammortamento dell'esercizio	1.333.722	11.442	1.324	6.132	-	1.352.620
Altre variazioni	-	-	(500)	500	-	-
Totale variazioni	(2.778.664)	25.208	4.865	(2.038)	79.605	(2.671.024)
Valore di fine esercizio						
Costo	67.821.802	847.048	30.204	402.353	605.524	69.706.931
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	21.662.069	788.514	22.862	388.270	-	22.861.715
Valore di bilancio	46.159.733	58.534	7.342	14.083	605.524	46.845.216

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio in commento non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Immobilizzazioni finanziarie

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

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio				

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale partecipazioni	Altri titoli
Costo	45.000	30.000	75.000	78.000
Valore di bilancio	45.000	30.000	75.000	78.000
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	34.573	-	34.573	-
Totale variazioni	34.573	-	34.573	-
Valore di fine esercizio				
Costo	79.573	30.000	109.573	78.000
Valore di bilancio	79.573	30.000	109.573	78.000

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Nella seguente tabella vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso imprese controllate	67.490	(17.490)	50.000	50.000	-
Crediti verso altri	999.978	(500.107)	499.871	-	499.871
Totale	1.067.468	(517.597)	549.871	50.000	499.871

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Nel seguente prospetto sono indicate le partecipazioni relative ad imprese controllate nonché le ulteriori indicazioni richieste dall'art 2427 del codice civile.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Interporto Service Prato srl	Prato	02112740978	50.000	(24.740)	66.254	66.254	100,000	79.573

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 c. 1 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei crediti, si precisa che tutti i crediti immobilizzati presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Altri crediti

Sulla base delle indicazioni fornite dall'OIC 15, di seguito si riporta la natura dei debitori e la composizione della voce B.III.2.d-bis) "crediti verso altri", iscritta nell'attivo di Stato patrimoniale per complessivi euro 499.871.

Importi esigibili oltre 12 mesi

Descrizione	Importo
-------------	---------

Chianti Banca c/vincolato	499.871
Totale	499.871

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie presenti in bilancio non sono state iscritte ad un valore superiore al loro "fair value".

Attivo circolante

Rimanenze

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio
prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	197.591	197.591
prodotti finiti e merci	8.790	8.790
Totale	206.381	206.381

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	613.117	(57.428)	555.689	315.172	240.517
Crediti verso imprese controllate	12.867	5.651	18.518	18.518	-
Crediti tributari	123.153	216.448	339.601	323.146	16.455
Crediti verso altri	1.209.111	225.199	1.434.310	1.025.806	408.504
Totale	1.958.248	389.870	2.348.118	1.682.642	665.476

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei crediti, si precisa che tutti i crediti dell'attivo circolante presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Crediti v/altri

Sulla base delle indicazioni fornite dall'OIC 15, di seguito si riporta la natura dei debitori e la composizione della voce C.II.5-quater) "crediti verso altri", iscritta nell'attivo di Stato patrimoniale per complessivi euro 1.434.310.

Importi esigibili entro 12 mesi

Descrizione	Importo
Caparre confirmatorie	9.000
Crediti v/fornitori	16.806
Chianti Banca c/vincolato	1.000.000
Totale	1.025.806

Importi esigibili oltre 12 mesi

Descrizione	Importo
Anticipazione contenzioso IMU	402.012
Depositi cauzionali per utenze	2.348
Crediti diversi	4.144
Totale	408.504

Disponibilità liquide

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	89.354	975.164	1.064.518
danaro e valori in cassa	294	113	407
Totale	89.648	975.277	1.064.925

Ratei e risconti attivi

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	1	(1)	-
Risconti attivi	262.479	(24.564)	237.915
Totale ratei e risconti attivi	262.480	(24.565)	237.915

Nei seguenti prospetti è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
	Risconti attivi	237.915
	Totale	237.915

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
	Risconti attivi su assicurazioni	11.784
	Risconti attivi su oneri di finanziamento	219.802
	Risconti attivi vari	6.329

Risconti attivi	31/12/2018	31/12/2019
Risconti attivi su assicurazioni	18.859	11.784
Risconti attivi su oneri di finanziamento	240.081	219.802
Risconti attivi vari	3.539	6.329
TOTALE	262.479	237.915

Durata ratei e risconti attivi

Descrizione	Importo entro l'esercizio	Importo oltre l'esercizio	Importo oltre cinque anni
Risconti attivi	38.209	81.299	118.407

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio.

Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	13.245.000	-	-	-	13.245.000
Riserva legale	260.855	39.876	-	-	300.731
Riserva straordinaria	1.788.858	757.640	-	-	2.546.498
Varie altre riserve	(3)	-	3	-	-

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale altre riserve	1.788.855	757.640	3	-	2.546.498
Utile (perdita) dell'esercizio	797.516	(797.516)	-	991.152	991.152
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(71.330)	-	-	-	(71.330)
Totale	16.020.896	-	3	991.152	17.012.051

Si precisa che nel patrimonio netto non sono più presenti Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile indipendentemente dal periodo di formazione, a seguito del loro totale utilizzo, in precedenti esercizi, a fronte di copertura di perdite.

Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

Non sono in corso operazioni aventi ad oggetto strumenti derivati con finalità di copertura di flussi finanziari, pertanto non è presente nel patrimonio aziendale alcuna Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi.

Tutte le azioni sottoscritte risultano interamente versate.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuitività, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	13.245.000	Capitale		-
Riserva legale	300.731	Utili	B	300.731
Riserva straordinaria	2.546.498	Utili	A;B;C	2.546.498
Varie altre riserve	-			-
Totale altre riserve	2.546.498	Utili		2.546.498
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(71.330)	Utili		(71.330)
Totale	16.020.899			2.775.899
Quota non distribuitibile				300.731
Residua quota distribuitibile				2.475.168
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro				

Fondi per rischi e oneri

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei fondi per rischi e oneri.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Fondo per imposte, anche differite	440.100	299.012	-	299.012	739.112
Altri fondi	841.607	381.301	10.972	370.329	1.211.936
Totale	1.281.707	680.313	10.972	669.341	1.951.048

Altri fondi

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione della voce di cui in oggetto, in quanto risultante iscritta in bilancio, ai sensi dell'art. 2427 c.1 del codice civile.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>altri</i>		
	F.do rischi e oneri contenzioso IMU	1.086.936
	F.do rischi su crediti generico tassato	125.000
	Totale	1.211.936

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	108.288	30.474	24.234	6.240	114.528
Totale	108.288	30.474	24.234	6.240	114.528

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	21.598.714	(2.866.556)	18.732.158	2.164.783	16.567.375

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso fornitori	220.037	12.627	232.664	232.664	-
Debiti tributari	388.619	(20.317)	368.302	368.302	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	16.785	2.984	19.769	19.769	-
Altri debiti	102.324	22.914	125.238	114.385	10.853
Totale	22.326.479	(2.848.348)	19.478.131	2.899.903	16.578.228

Debiti verso banche

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Debiti verso banche".

Descrizione	Debiti per conto corrente	Debiti per finanziamenti a breve termine	Debiti per finanziamenti a medio termine	Debiti per finanziamenti a lungo termine	Totale
debiti verso banche	815.603	1.349.180	6.000.152	10.567.223	18.732.158

In data 20.04.2004 è stato sottoscritto un contratto di finanziamento con la MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. (già MPS Merchant S.p.A.), in pool con la Cariprato S.p.A., poi Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. e ora Banca Intesa San Paolo, ai sensi del D.Lgs 01.09.1993 n. 385 nella forma di apertura di credito stand-by, fino all'importo totale di € 15.000.000 e della durata massima di sette anni. Detto finanziamento può essere utilizzato in una o più soluzioni con possibilità di restituzione, ripristino del credito disponibile corrispondente e possibilità di utilizzo dello stesso, il tutto entro il limite massimo di 18 mesi per ogni soluzione utilizzata. Il finanziamento è garantito da ipoteca. Detto finanziamento è stato più volte rinnovato; l'ultimo rinnovo avente scadenza 20/12/2030. Gli interessi sono dovuti in via trimestrale posticipata a partire dalla data di prelievo e/o di rinnovo dell'utilizzo precedente e fino alla data di restituzione di ciascuna somma, al tasso nominale annuo risultante dal regolamento di indicizzazione allegato al contratto.

La società, in data 13.07.2005, ha stipulato con la Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A., ora Credit Agricole, un contratto di mutuo di € 6.000.000 in linea capitale, erogabile ratealmente in base a stati di avanzamento a tasso iniziale del 3,25% e variabile come da contratto, erogato alla data di chiusura dell'esercizio in commento. Le quote vengono rimborsate per una durata di 20 anni.

La società, in data 20.12.2005, ha stipulato con Unicredit un contratto di mutuo di € 7.000.000 in linea capitale, a tasso iniziale del 3,75% e variabile come da contratto, totalmente erogato alla data di chiusura dell'esercizio in commento, rimborsabile entro 162 mesi a far data dal mese successivo alla data di consegna e quietanza comprovante l'erogazione a saldo, mediante rate semestrali posticipate.

La società, in data 01/03/2016, ha stipulato con Chianti Banca un contratto di mutuo di € 7.000.000,00 in linea capitale, a tasso iniziale del 3,5% e variabile come da contratto, totalmente erogato alla data di chiusura dell'esercizio in commento, rimborsabile entro 180 mesi a far data dal mese successivo alla data di consegna e quietanza comprovante l'erogazione a saldo, mediante rate mensili posticipate.

Descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi, entro 5 anni	oltre 5 anni	Totale
MPS Merchant-Intesa S. Paolo	530.718	2.438.046	4.817.580	7.786.344
Mutuo Credit Agricole	102.964	447.116	1.085.952	1.636.032
Mutuo Unicredit	303.666	1.315.827	1.296.706	2.916.199
Mutuo Chianti Banca	411.832	1.799.163	3.366.986	5.577.981

	Totale	1.349.180	6.000.152	10.567.224	17.916.556
--	---------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------

Altri debiti

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Altri debiti".

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Altri debiti</i>		
	FERCAM TRASPORTI SRL	1.103
	WIND TRE SPA CON SOCIO UNICO	667
	Debiti v/fondi previdenza complementare	4.793
	Depositi cauzionali ricevuti	10.853
	Debiti v/amministratori	3.916
	Debiti diversi verso terzi	58.423
	Personale c/retribuzioni	45.482
	Arrotondamento	1
	Totale	125.238

Suddivisione dei debiti per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 c. 1 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei debiti, si precisa che tutti i debiti presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	17.916.556	17.916.556	815.602	18.732.158
Debiti verso fornitori	-	-	232.664	232.664
Debiti tributari	-	-	368.302	368.302
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	19.769	19.769
Altri debiti	-	-	125.238	125.238
Totale debiti	17.916.556	17.916.556	1.561.575	19.478.131

Per quanto riguarda la scadenza e le modalità di rimborso per i debiti assistiti da garanzia reale, si specifica quanto segue:

I debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, presenti in bilancio per complessivi euro 64.953.550, sono i seguenti:

Tipo garanzia	A favore di	Bene vincolato	Importo 2019	Importo 2018
Ipoteca	MPS Merchant/B.POPVI	Terreni	24.953.550	24.953.550
Ipoteca	Credit Agricole	Edificio 7 e 14/M	12.000.000	12.000.000
Ipoteca	Unicredit	Edificio 14/DE	14.000.000	14.000.000
Ipoteca	Chianti Banca	Edificio 16A,14F, Ter	14.000.000	14.000.000
		Totale	64.953.550	64.953.550

Creditore	Tipologia di debito	Scadenza	Durata residua capitale finanziato superiore ai 5 anni (SI-NO)	Garanzia reale prestata	Modalità di rimborso
MPS Merchant /Intesa S. Paolo	Mutuo ipotecario	2030	sì	Ipoteca Piattaforma ferroviaria, Direz. e Multifunz.le	quote periodiche
Credit Agricole	Mutuo ipotecario	2032	sì	Ipoteca su Edificio 7 e parte 14/M	quote periodiche
Unicredit	Mutuo ipotecario	2028	sì	Ipoteca su Edificio 14/DE	quote periodiche
Chianti banca	Mutuo ipotecario	2031	sì	Ipoteca su Edificio 16A e 14F	quote periodiche

Finanziamenti effettuati da soci della società

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

Ratei e risconti passivi

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti passivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	170.278	(35.738)	134.540
Risconti passivi	13.459.669	(591.165)	12.868.504
Totale ratei e risconti passivi	13.629.947	(626.903)	13.003.044

Nei seguenti prospetti è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei passivi	134.540
	Risconti passivi	290.668
	Risconti passivi contribuiti	12.577.836

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
Totale		13.003.044

I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 ammontano a euro 13.003.044,26, di cui euro 12.577.836 relativi a risconti passivi conseguenti ai Contributi in c/to impianti a suo tempo ricevuti per Legge 240, Legge 413 e da Regione Toscana.

Tali risconti vengono per quote imputati anno per anno a conto economico in base al piano di ammortamento dei relativi beni oggetto di contributo.

Nel corso dell'esercizio in commento, beni oggetto di contributo sono stati alienati, pertanto la competente quota di risconto è stata totalmente imputata a storno del valore patrimoniale del medesimo.

Su alcuni beni, oggetto di contributo, che non sono soggetti ad ammortamento, la relativa quota di risconto è stata portata, in precedenti esercizi, come già specificato in altro paragrafo, a diretta detrazione del valore del bene stesso.

Composizione della voce Ratei e risconti passivi (art. 2427 c. 1 n. 7 C.C.)

Risconti passivi	31/12/2018	31/12/2019
Risconti passivi contributi L.240	13.003.016	12.454.558
Risconti passivi contributi Reg.Tosc.	156.830	123.278
Risconti passivi affitti attivi	299.823	290.668
Totale	13.459.669	12.868.504

Ratei passivi	31/12/2018	31/12/2019
Ratei passivi premio ferie	23.983	30.408
Ratei passivi su interessi finanz./mutui	47.360	43.608
Ratei passivi vari	98.934	60.524
Totale	170.278	134.540

Durata dei ratei e risconti passivi

Descrizione	Importo entro l'esercizio	Importo oltre l'esercizio	Importo oltre cinque anni
Ratei passivi	134.540	0	0
Risconti passivi	589.869	2.274.794	10.003.841

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso 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 di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà, assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

I contributi in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

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

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Competenze su canoni affitti	3.252.125
Concessione diritto superficie tetti	15.780
Prestazioni di servizi	6.000
Totale	3.273.905

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Si precisa che tutti i ricavi rilevati nella classe A del Conto economico sono riferibili a soggetti residenti in Italia

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12.

Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Di seguito si riporta una tabella di sintesi dei costi per servizi sostenuti nell'esercizio 2019:

COSTI SERVIZI

Canoni annuali manut.e assistenza, manutenzioni varie e licenze	227.174
Premi assicurativi diversi	116.780
Consulenze tecniche, amministrative, legali, notarili e altro	139.072
Lavorazioni di servizi	84.000
Compensi Organi Sociali	79.154
Servizi vari	60.260
Energia elettrica e Gas	42.069
Altri servizi	<u>71.807</u>
TOTALE	820.318

Proventi e oneri finanziari

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

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del codice civile.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

	Debiti verso banche	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	796.868	796.868

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Nel corso dell'esercizio in commento non si sono registrate rettifiche di valore di attività finanziarie.

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

Nel corso dell'esercizio in commento la società ha rilevato nella voce A.5 del Conto economico, per l'importo di euro 2.179.497, i proventi relativi alle plusvalenze da cessione di immobili strumentali.

Si evidenzia che il suddetto provento rappresenta un evento che per entità/incidenza sul risultato dell'esercizio è da considerare eccezionale, in quanto non rientra nelle normali previsioni aziendali e di conseguenza non sarà ripetibile negli esercizi successivi.

Nel seguente prospetto sono indicati l'importo e la natura dei singoli elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali.

Voce di ricavo	Importo	Natura
Altri ricavi e proventi	2.179.497	Plusvalenze da alienazione cespiti

Nel corso dell'esercizio in commento la società non ha rilevato costi rappresentativi di eventi che per entità e/o incidenza sul risultato dell'esercizio siano da considerare eccezionali in quanto non rientranti nelle normali previsioni aziendali.

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti.

Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni.

Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Imposte relative ad esercizi precedenti

Nell'esercizio in commento la società ha provveduto ad accantonare € 35.914 a fronte di maggiori imposte dirette accertate.

Le imposte relative ad esercizi precedenti si riferiscono alla definizione per gli anni 2015 e 2016 di avvisi di accertamento su imposta IRES oltre sanzioni ed interessi conseguenti al mancato riconoscimento di deducibilità fiscale di perdite su crediti, per le quali la società ha ritenuto non adire ad un contenzioso tributario, pur sussistendone tutte le valide ragioni, ritenendo più opportuno procedere ad una definizione con un accertamento con adesione con forte riduzione dei rischi e degli importi richiesti.

Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita sul presente bilancio.

La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.

La società ha determinato l'imposizione differita con esclusivo riferimento all'IRES, non essendovi variazioni temporanee IRAP.

Le imposte differite passive sono state rilevate in quanto si sono manifestate differenze temporanee imponibili (plusvalenze su cespiti venduti esercizi 2017, 2018 e 2019, tassate in quote costanti ai sensi art. 86 TUIR) in relazione alle quali esistono fondati motivi per ritenere che tale debito insorga negli esercizi futuri.

La fiscalità differita è stata conteggiata sulla base delle aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverteranno.

Tali aliquote sono quelle previste dalla normativa fiscale in vigore alla data di riferimento del presente bilancio.

Di conseguenza, nel passivo dello Stato patrimoniale nella sottoclasse "B – Fondi per rischi ed oneri", alla voce "2 – per imposte, anche differite" sono state iscritte le imposte differite passive la cui riscossione appare probabile; nel Conto economico alla voce "20 – Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate" sono state stanziare le imposte relative alla fiscalità differita.

Le imposte differite sono state calcolate utilizzando l'aliquota IRES del 24% attualmente in vigore.

Di seguito si riportano le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 14 del codice civile, ovvero la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente e gli importi accreditati o addebitati a conto economico.

Sussistono, inoltre, minime differenze temporanee escluse, in considerazione della loro non significatività, delle quali non si riporta dettaglio, in osservanza del più generale principio di rilevanza.

IMPOSTE IRES E IRAP SU REDDITO ESERCIZIO 2019

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Valore Imposte

Descrizione		
Risultato prima delle imposte	1.652.251	
Onere fiscale teorico (%)	24%	396.540
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
Quota Plusvalenze rinviate ad esercizi successivi	(1.743.594)	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Compensi amministratori non liquidati	9.287	
Accantonamenti a Fondi rischi deducibili in esercizi successivi	381.301	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Compensi amministratori pagati nell'anno	(4.044)	
Quota plusvalenze proveniente da anni precedenti	497.711	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Altri costi definitivamente non deducibili	45.884	
Altri importi definitivamente non tassabili	(2.741)	
IMU	64.848	
Altri (super amm.to – ded. Irap etc)	(7.041)	
Aiuto alla Crescita (ACE)	(30.328)	
Imponibile fiscale	863.534	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	24%	207.548
Determinazione dell'imponibile IRAP		
Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	3.419.543	
IRAP teorica	3,9%	133.362
Costi non deducibili ai fini Irap	178.211	
Contributi Inail	(1.139)	
Deduzione cuneo fiscale	(547.254)	
Imponibile Irap	3.049.361	
IRAP corrente per l'esercizio	3,9%	118.925

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		

	IRES	IRAP
Totale differenze temporanee imponibili	1.245.884	-
Differenze temporanee nette	1.245.884	-
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	440.100	-
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	299.012	-
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	739.112	-

Dettaglio differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatesi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
plusvalenze su cespiti venduti esercizi 2017, 2018 e 2019 tassate in quote costanti art.86 TUIR	1.833.748	1.245.884	3.079.632	24,00	739.112	-	-

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo diretto il quale mostra il flusso di liquidità suddiviso nelle principali categorie di incassi e di pagamenti.

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

Dirigenti	Quadri	Impiegati	Altri dipendenti	Totale dipendenti
-----------	--------	-----------	------------------	-------------------

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Altri dipendenti	Totale dipendenti
Numero medio	1	1	5	2	9

La variazione del numero di dipendenti evidenziata rispetto all'esercizio precedente (una persona in più) può essere illustrata come segue: si è proceduto all'assunzione di n. 1 addetto, in base agli obiettivi di crescita prefissati)

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	34.594	20.500

I compensi spettanti agli amministratori sono stati attribuiti sulla base dell'apposita delibera di assemblea dei soci, come pure i compensi spettanti ai sindaci.

Si precisa ancora che nell'esercizio in commento nessuna anticipazione e nessun credito sono stati concessi ad amministratori e a sindaci, come pure non sono state prestate garanzie o assunti impegni nei confronti dei medesimi amministratori e sindaci.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti alla società di revisione.

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	10.140	10.140

Categorie di azioni emesse dalla società

Nel seguente prospetto è indicato il numero e il valore nominale delle azioni della società, nonché le eventuali movimentazioni verificatesi durante l'esercizio.

	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valor nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valor nominale
Azioni ordinarie	63.071.429	13.245.000	63.071.429	13.245.000

Il capitale sociale, pari a euro 13.245.000,09 è rappresentato da numero 63.071.429 azioni ordinarie di nominali euro 0,21 cadauna.

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6, del codice civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

	Importo
Garanzie	66.916.262
di cui reali	64.953.550

Gli impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi con effetti obbligatori certi, ma non ancora eseguiti.

La società non ha contratto impegni non risultanti dallo stato patrimoniale.

Le garanzie non risultanti dallo Stato patrimoniale comprendono le garanzie prestate dalla società, ossia garanzie rilasciate dalla società con riferimento a un'obbligazione propria o altrui.

Le garanzie prestate dalla società sono le seguenti, ammontano complessivamente a euro 64.953.550 e risultano così composte:

<i>Ipoteche a terzi</i> Tipo garanzia	A favore di	Bene vincolato	Importo 2019	Importo 2018
Ipoteca	MPS Merchant/B.POPVI	Terreni	24.953.550	24.953.550
Ipoteca	Credit Agricole	Edificio 7 e 14/M	12.000.000	12.000.000
Ipoteca	Unicredit	Edificio 14/DE	14.000.000	14.000.000
Ipoteca	Chianti Banca	Edificio 16A,14F, Ter	14.000.000	14.000.000
		Totale	64.953.550	64.953.550

Fidejussioni ricevute da terzi 1.962.712

Trattasi di fidejussioni in favore della società rilasciate da terzi ed a maggior chiarimento se ne espone di seguito la specifica:

Tipo garanzia	A favore di	Importo 2019	Importo 2018
Fidejussione	Baldassini	19.998	19.998
Fidejussione	Comune di Prato	1.792.714	1.792.714
Fidejussione	RFI Rete Ferroviaria Italiana	150.000	150.000
Totale		1.962.712	1.962.712

Il valore di tali garanzie corrisponde al valore della garanzia prestata.

Le passività potenziali rappresentano passività connesse a situazioni già esistenti alla data di bilancio, ma con esito pendente in quanto si risolveranno in futuro, il cui ammontare non può essere determinato se non in modo aleatorio ed arbitrario.

La società non è gravata da passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio in commento non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio in commento non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli azionisti di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio in commento non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale. Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n. 22-ter dell'art. 2427 C. C.

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

Come è noto, dopo la chiusura dell'esercizio è esplosa la emergenza sanitaria relativa al Covid19.

Per contrastare l'epidemia pandemica sono stati emanati numerosi provvedimenti sia da parte del Governo Centrale che da parte della Regione Toscana. Fra questi la disposizione che ha costretto la maggior parte delle aziende a interrompere la loro attività.

La nostra società, avendo come fonte principale dei propri ricavi canoni di locazione immobiliare ha subito indirettamente tale sospensione dell'attività in quanto sono state le aziende conduttrici a subire tale lock down. Come già anticipato in altro paragrafo la società ha posto in essere vari provvedimenti, mediante i quali si è elaborato un budget dell'esercizio 2020 in cui tali interventi sono stati contestualizzati.

Come riportato in premessa, a cui si rimanda, l'emergenza sanitaria Covid-19 rappresenta un evento successivo alla data di chiusura dell'esercizio che non comporta la modifica delle stime e valutazioni contabili effettuate alla data del 31/12/2019.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

La società non è soggetta ad attività di direzione o coordinamento da parte di società o enti terzi.

Non sussistono pertanto le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Si attesta che non è stato sottoscritto nell'esercizio in commento alcuno strumento finanziario derivato.

Alla data di chiusura dell'esercizio in commento non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis c. 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio in commento a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società attesta quanto segue.

I contributi iscritti a Conto Economico quantificabili in euro 582.010 da pubbliche amministrazioni e/o da soggetti di cui al primo periodo del comma 125, dell'art. 1, della L. 124/2017 (in particolare, Contributi Legge 240 per euro 548.458 e Contributi Regione Toscana per euro 33.552, entrambi evidenziati in Conto Economico alla voce A.5.a) sono derivanti da incassi conseguiti in esercizi precedenti e risultano imputati all'esercizio 2019 in commento per la quota di competenza; pertanto, essi non sono stati imputati per cassa.

Si dà atto che, nel corso dell'esercizio in commento, la società ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici quantificabili in complessivi euro 10.591,52 da pubbliche amministrazioni e/o da soggetti di cui al primo periodo del comma 125, dell'art. 1, della L. 124/2017:

Erogante	Causale	Importo
Fondimpresa	Aiuti alla formazione (fondi interprofessionali)	10.591,52

Commi 126, 127, dell'art. 1, della L. 124/2017 - Atti di concessione di sovvenzioni, contributi, vantaggi economici

Si dà atto che, nel corso dell'esercizio in commento, la società non ha formalizzato atti di concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi e attribuzione di vantaggi economici a persone fisiche ed enti pubblici e privati.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Sulla base di quanto esposto si propone di destinare l'utile di esercizio, ammontante a complessivi euro 991.151,72, come segue:

- il 5%, pari a euro 49.557,59, alla riserva legale;
- il residuo, pari a euro 941.594,13, interamente ad incremento della riserva straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

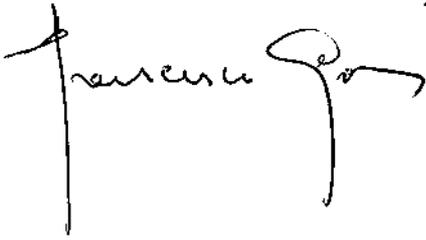
Signori Azionisti, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2019 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Prato,

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Francesco". The signature is written in a cursive style with a long vertical stroke on the left and a loop on the right.A small, stylized handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

INTERPORTO DELLA TOSCANA CENTRALE SPA

Sede in PRATO, Via di Gonfienti 4//4

Capitale sociale euro 13.245.000,09

interamente versato

Cod. Fiscale 03447690482

Iscritta al Registro delle Imprese di PRATO nr. 03447690482

Nr. R.E.A. 366636

RELAZIONE SULLA GESTIONE

al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2019

ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile

esercizio dal 01/01/2019 al 31/12/2019

Signori Azionisti,
il bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 che sottoponiamo alla Vostra approvazione, formato dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa, è stato redatto con l'osservanza delle disposizioni in materia previste dal Codice Civile.

Il bilancio 2019 è la dimostrazione della situazione economico-finanziaria in cui si trova la Vostra società.

Sulla base delle risultanze in esso contenute, possiamo esprimere parere favorevole per i risultati raggiunti nel corso dell'ultimo esercizio, chiuso al 31/12/2019, che hanno portato un utile di euro 991.152.

La presente relazione riguarda l'analisi della gestione avuto riguardo ai dettami di cui all'art. 2428 del codice civile e ha la funzione di offrire una panoramica sulla situazione della società e sull'andamento della gestione dell'esercizio, il tutto con particolare riguardo ai costi, ai ricavi ed agli investimenti.

Si evidenzia che il bilancio chiuso al 31/12/2019 è stato redatto con riferimento alle norme del codice civile, nonché nel rispetto delle norme fiscali vigenti.

Struttura di governo e assetto societario

La mission della società è la creazione di valore per tutti i soggetti direttamente coinvolti nelle attività sociali: azionisti, clienti e dipendenti.

Tale obiettivo è perseguito attraverso l'offerta di servizi e soluzioni che riteniamo essere in linea con le esigenze del mercato.

La struttura di governo societario è articolata su un modello organizzativo tradizionale e si compone dei seguenti organi:

- Assemblea degli Azionisti, organo che rappresenta l'interesse della generalità della compagine sociale e che ha il compito di prendere le decisioni più rilevanti per la vita della società, nominando il Consiglio di Amministrazione, approvando il bilancio e modificando lo Statuto;
 - Consiglio di Amministrazione;
 - Collegio Sindacale;
- oltre che della Società di Revisione.

Il Consiglio di Amministrazione riveste un ruolo centrale nell'ambito dell'organizzazione aziendale. Ad esso fanno capo le funzioni e le responsabilità degli indirizzi strategici ed organizzativi e detiene, entro l'ambito dell'oggetto sociale, tutti i poteri che per legge o per Statuto non siano espressamente riservati all'Assemblea e ciò al fine di provvedere all'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società.

Il Collegio Sindacale è composto da 3 Sindaci effettivi e 2 supplenti, nominati dall'assemblea degli azionisti, che durano in carica tre esercizi, sono rieleggibili e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio dalla carica; con l'approvazione del bilancio in oggetto si dovrà procedere al rinnovo di detto organo.

Le responsabilità manageriali più alte all'interno della Società sono attribuite agli amministratori, secondo le deleghe conferite dal Consiglio di Amministrazione.

La società si è dotata di un sistema di controllo interno costituito da regole, procedure e struttura organizzativa volte a monitorare:

- l'efficienza ed efficacia dei processi aziendali;
- l'affidabilità dell'informazione finanziaria;
- il rispetto di leggi, regolamenti, statuto sociale e procedure interne;
- la salvaguardia del patrimonio aziendale.



Analisi della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione

Signori Azionisti,

L'esercizio conclusosi il 31 Dicembre 2019 ha registrato il raggiungimento di alcuni degli obiettivi pluriennali che la società si era data e sono poste le basi per il raggiungimento di ulteriori risultati, sia in ambito immobiliare che operativo.

Purtroppo, l'emergenza sanitaria derivata dalla pandemia COVID 19 ad inizio 2020, ha interrotto alcuni degli sviluppi intermodali di maggior rilievo, creando complessivamente tensioni dal punto di vista economico e finanziario, che auspichiamo si riassorbano nel corso dell'anno in corso.

Da rimarcare che nell'esercizio c'è stato il rinnovo del Consiglio di Amministrazione.

Di seguito riportiamo nel dettaglio i fatti maggiormente significativi delle diverse aree aziendali, ma prima si riportano alcuni elementi da rimarcare:

- l'esercizio si chiude con una liquidità di € 1.064.518 (a fronte di scoperti di c/c per un importo di € 815.602);
- nel 2019 abbiamo avuto una riduzione dell'indebitamento verso il sistema creditizio di € 2.866.566 di cui € 1.304.927 di debito a breve e € 1.561.629 a lungo;
- a fronte di questo abbiamo avuto una riduzione degli oneri finanziari di "solo" € 110.036 con il tasso medio che resta superiore di poco al 4%;
- abbiamo registrato una riduzione dei ricavi da locazioni di € 585.558 compensata dalla gestione straordinaria (plusvalenze per € 2.179.496);
- negli ultimi due esercizi abbiamo pagato € 1.450.666 di imposte (€ 789.567 nel 2018 e € 661.099 nel 2019);
- il risultato dopo le tasse del 2019 è € 991.151 (€ 797.515 nel 2018) che porta il capitale proprio a € 17.012.051 (contro un capitale di terzi di € 19.478.131);

Area Immobiliare

Operazioni di alienazione e cessazione locazioni

Nei primi mesi del 2019 è stato pubblicato il bando per la vendita del Lotto 14N, che prevedeva la possibilità di costruzione di un magazzino destinato alla logistica fino ad 8.000 mq coperti.

Il lotto è stato assegnato alla Società SUSA SpA per un importo di € 3.550.000, a fronte di una base di € 3.500.000, e di un importo previsto nel business plan triennale di € 3.200.000.

Di minore rilevanza è stata l'alienazione di un immobile ad uso ufficio all'interno del Centro Direzionale alla Società CAD Interporto Toscano srl per un importo di € 141.000.

Le operazioni hanno generato plusvalenze per rispettivamente € 2.122.809,06 e € 56.683,68. Le risorse finanziarie generate sono state destinate in massima parte nel rientro del debito verso il sistema bancario (in particolare quello a breve), mentre una tranche è stata mantenuta liquida, sia per il finanziamento di progetti intermodali che per la realizzazione degli oneri ed extra oneri previsti dalla Convenzione con il Comune di Prato sul Piano Attuativo.

Di fronte opposto dobbiamo registrare la conclusione a Luglio 2019 del rapporto contrattuale con Ansaldo Breda per il deposito di materiale rotabile sulla piattaforma intermodale.

Se da una parte questo ha consentito di liberare spazi operativi, dall'altra viene meno una importante fonte di ricavo (€ 50.000 mensile).

A fine anno abbiamo avuto la disdetta di Fercam per una porzione di circa un quarto dell'immobile, attualmente in loro locazione.

Il rilascio dell'immobile è avvenuto a fine Gennaio 2020, senza effetti quindi sul bilancio oggetto di questa relazione.



Convenzione con il Comune di Prato

L'alienazione del Lotto 14N e la successiva richiesta di rilascio di permesso a costruire da parte di SUSA S.p.A. ha dato inizio all'implementazione della Convenzione con il Comune di Prato.

In particolare si è lavorato sui progetti di realizzazione dei nuovi parcheggi e delle piste ciclabili, sulla permuta di alcune porzioni di terreno insistenti su Via Cerigiole e sulla demolizione dell'edificio collabente, adiacente al Parcheggio degli Etruschi, anch'esso oggetto di prossima cessione di proprietà dall'Interporto al Comune di Prato.

Valutazione impatto ambientale per espansione sul Comune di Campi Bisenzio

A fine Novembre 2019 si è concluso l'iter di approvazione della Valutazione di Impatto Ambientale, iniziata a Dicembre 2014.

E' un importante risultato raggiunto, sia per tutte le difficoltà di carattere tecnico che si sono presentate nel corso della procedura, sia per la fortissima opposizione di alcuni stakeholder che premevano per una diversa allocazione dell'area in oggetto.

A seguito del rilascio della VIA è ora possibile pianificare lo sviluppo delle aree interportuali in coerenza con la mission aziendale, intercettando i bisogni di aree dedicate alla logistica ed alla intermodalità in questa area del Paese: questo determina oggettivamente un incremento del valore dell'azienda e ribadisce la sua centralità nei progetti di sviluppo dei trasporti a livello nazionale.

Da rimarcare che a Febbraio 2020 è stato presentato ricorso al Presidente della Repubblica da parte della Società Leroy Merlin avverso al rilascio della VIA.

Rapporti con condominio e Facility Management

Dalla metà del 2020, Interporto S.p.A. ha riacquisito la gestione diretta delle manutenzioni tutti gli immobili di proprietà, che erano stati affidati in passato alla gestione condominiale.

Questo nell'immediato ha, da un parte, consentito un pieno controllo dei costi, e dall'altra permesso di applicare un margine a tutte quelle attività di manutenzione ordinaria a carico dei locatari (intorno al 15-20% degli importi), oltre a mantenere un controllo puntuale sugli aspetti di sicurezza ed ambiente.

Questo ha comportato un aumento del carico di lavoro per l'Ufficio Tecnico che tuttavia ha ben performato, producendo nei primi 6 mesi di attività un margine intorno ai € 20.000.

L'obiettivo per gli anni a venire è di ampliare tale attività, estendendo l'offerta anche a soggetti proprietari di immobili.

Area Operativa

Il 2019 è stato un anno molto movimentato dal punto di vista operativo, con un andamento di risultati altalenante.

Intermodalità

Nel corso del 2019 si è consolidata la connessione con il Porto della Spezia, con 1-2 circolazioni settimanali.

Purtroppo a causa di volumi non sufficienti, dovuta alla storico scetticismo degli operatori locali, alla concorrenza difficile con il trasporto camionistico ed ai giorni concessi per le circolazioni (lunedì e mercoledì) non in linea con le connessioni marittime (tutti elementi di un fenomeno di cui non si può distinguere quali siano le cause e quali gli effetti), il collegamento non è stato regolare onde non aggravare oltre misura l'impatto economico/finanziario negativo.

Trattative ben impostate per una connessione con l'area adriatica (Ancona-Prato-Livorno-Spezia) sono state abortite all'ultimo momento per gli stessi motivi.

Nel mese di Novembre, a seguito di un accordo con Hangartner - DB Schenker, inizia il collegamento ferroviario per Livorno - Verona da cui poi è possibile proseguire per il Nord Europa e la Cina.

Purtroppo il treno viaggia quasi costantemente a vuoto, segno che il prodotto non è in linea con le richieste del mercato. Data l'eccessiva onerosità il treno viene sospeso a Marzo 2020.

L'elemento presenza continuativa del servizio è fondamentale per la buona riuscita del

progetto, mettendo in preventivo una perdita nella fase di start up.

Per questo motivo la Interporto S.p.A. aveva valutato di stringere un accordo con il gruppo Fremura per sostenere insieme tali costi.

Quando la possibilità di chiudere tale accordo è venuta meno (più precisamente è stato spostato nel tempo oltre il termine consentito) il Gruppo Fremura ha cessato di operare come MTO su Prato, lasciando su Interporto S.p.A. (tramite Interporto Service Prato srl) il peso di tale ruolo.

Interporto Service Prato srl ha continuato ad operare fino a Febbraio 2020 come MTO, quindi ha dovuto interrompere, causa l'eccessiva onerosità e lo stravolgimento dell'incipiente crisi sanitaria COVID 19.

Progetto Acqua Panna

A seguito di complesse trattative con la Società Logistica Uno, grazie anche al ruolo di facilitatore della Regione Toscana, è stato sottoscritto un accordo che assegna a Interporto S.p.A. (tramite la controllata indiretta Magazzini Generali Doganali Prato srl) la ricezione, lo stoccaggio e la successiva containerizzazione di Acqua Panna proveniente dalla fonte di Scarperia.

Per l'attività si utilizza la porzione di Edificio B lasciata libera da Fercam.

L'operazione ha forte valenza anche sull'intermodalità, visto che gran parte della merce in transito è destinata al mercato estero del Nord America, ed Acqua Panna ha espresso la volontà di ridurre la propria footprint ambientale trasferendo i trasporti da gomma a ferro.

Chiuso l'accordo a fine 2019 le attività sono iniziate a metà Gennaio 2020; per la metà di Febbraio 2020 è iniziato un collegamento trisettimanale con Livorno, mentre un collegamento bisettimanale con La Spezia era previsto per metà Marzo.

L'attività si è completamente fermata ad Aprile, causa COVID 19, per riprendere lentamente a Maggio 2020. I carichi export non sono stati ancora ripresi.

Il progetto è quindi in stand by in attesa che il Cliente finale decida come procedere. Inutile dire che i volumi export generati sono tali da rappresentare un volano determinante per far partire complessivamente l'intermodalità su Prato.

Magazzini Generali e Doganali di Prato (MGDP)

Il 2019 può essere considerato l'anno della svolta per MGDP. A Febbraio si è proceduto ad un profondo cambiamento organizzativo, con la risoluzione del contratto del Responsabile Operativo e Commerciale; ad Aprile 2019 Interporto Service Prato srl (controllata 100% da Interporto S.p.A.) ha acquisito la totalità delle quote sociali dai soci privati per l'importo simbolico di 1 €/cad.

La scelta era tra liquidare la società (che, malgrado il marchio storico, aveva avuto una serie di risultati negativi), ovvero provare a rilanciarla.

Rivista la struttura dei costi, grazie alla valorizzazione delle risorse esistenti e dell'apporto della risorsa senior introdotta in Interporto S.p.A., si sono cercati volumi aggiuntivi (in primis l'accordo con Acqua Panna, ma anche un deposito auto per conto di un concessionario FIAT).

Purtroppo a Settembre 2019 si è improvvisamente interrotta la collaborazione con il Laboratorio Buzzi, con una riduzione di circa € 250.000 di fatturato (quasi la metà del fatturato annuale, con un margine intorno al 50%).

Si è quindi deciso di aggregare tutta l'attività operativa in un'unica società (MGDP, mentre Interporto Service Prato srl è destinata da incorporarsi con Interporto S.p.A.), per utilizzare sinergicamente tutte le risorse a disposizione.

A fine 2019 si è proceduto ad una selezione destinata anche alla stabilizzazione del personale operante: sono state operate al 31/12 n° 6 assunzioni a tempo indeterminato, di cui n° 2 si sono già risolte.

Area Organizzativa

L'esiguità della struttura organizzativa è uno dei problemi più importanti di Interporto S.p.A. Non ci permette di avere le professionalità che ci servono per portare avanti progetti con la speditezza e l'efficacia che sarebbero necessari.

La consapevolezza di dover mantenere un equilibrio economico e finanziario, ci impone prudenza sull'ampliamento della pianta organica, anche perché l'applicazione cd Legge Madia



detta meccanismi di selezione trasparenti, ma anche complicati.

Mentre Interporto S.p.A. ha mantenuto inalterata la pianta organica, è stata completamente rivista la struttura di MGDP, sia per la gestione delle aree di business tradizionali (Magazzino doganale, fiscale, nazionale, ma anche attività più propriamente logistiche, come nel caso di Acqua Panna), sia per la gestione delle attività sulla piattaforma ferroviaria, unificando quindi, in modo sinergico, tutta l'attività operativa.

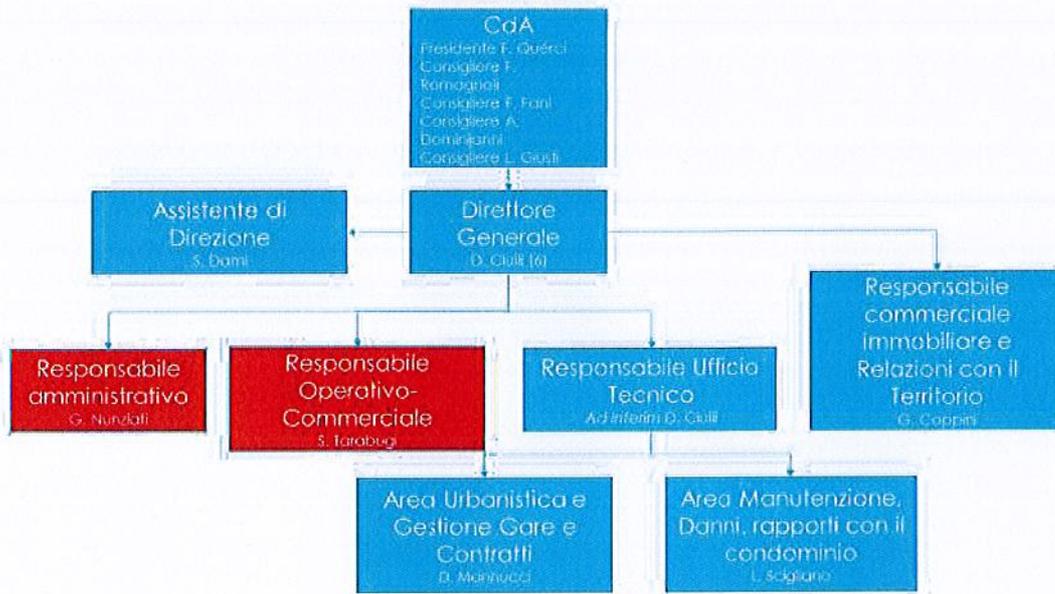


Figura 1 - Organigramma ITC

Per semplificazione organizzativa due risorse della Interporto S.p.A. ricoprono un ruolo anche in MGDP.

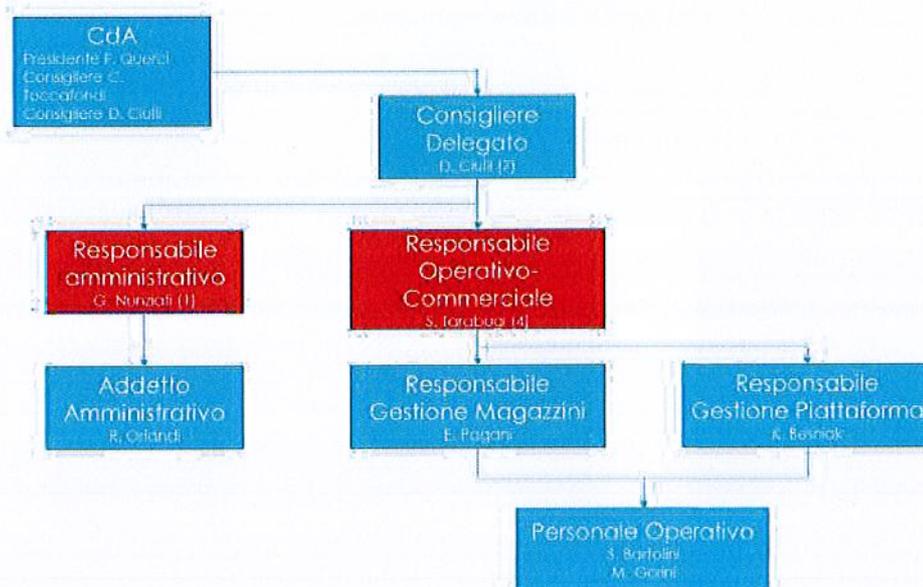


Figura 2 - Organigramma MGDP

R.

Interporto Service Prato srl ha di fatto esaurito la sua funzione ed è destinata all'incorporazione con la Interporto S.p.A., creando quindi due società ciascuna con compiti definiti:

- Interporto S.p.A. svolge attività immobiliare e di gestore dell'area interportuale.
- MGDSP srl , controllata (al termine del percorso di fusione) al 100% da Interporto S.p.A, che svolge attività operative, sia per le attività logistiche e di magazzino che intermodale sulla piattaforma ferroviaria.

Sicurezza ed Ambiente

Nel corso del 2019 si è proceduto ad una revisione della documentazione di sicurezza, per garantire l'adeguamento della stessa alla realtà operativa.

Per consentire una gestione più puntuale della conformità legale, ad inizio 2019 è stato individuato un nuovo Responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione che è presente in azienda per due giorni a settimana.

E' stata svolta l'attività di formazione/informazione obbligatoria e la sorveglianza sanitaria prevista per legge.

Situazione generale della società

Gli ammortamenti sono sostanzialmente stabili (passano da € 1.478.266 a € 1.399.155), mentre gli oneri finanziari si riducono del 12% ca (da € 875.560 a € 768.887).

E' stata rilevata una plusvalenza derivante dalla vendita dell'area a Susa nonché di un ufficio del Direzionale 2°parte di € 2.170.496, e nel corso dell'esercizio sono state effettuati accantonamenti per accantonamenti per svalutazione crediti e fondi rischi per circa 400mila euro oltre ad iscrivere imposte, comprese le differite, per € 660mila euro ca., chiudendo con un utile complessivo di circa € 990mila euro.

La situazione della società si presentava pertanto al 31/12/2019 positiva.

Il patrimonio netto, dato dalla somma del capitale sociale, delle riserve accantonate negli scorsi periodi e dell'utile di esercizio, è pari a euro 17.012.051 , ed ha rappresentato la migliore forma di autofinanziamento.

Anche quando si è dovuto ricorrere ai finanziamenti esterni, lo si è fatto utilizzando in estrema prevalenza forme di credito a media/lunga scadenza, come dimostrano i contratti di mutuo accesi con le banche.

L'attivo immobilizzato della società è finanziato nel seguente modo

35,7% patrimonio netto;

64,3% passivo consolidato.

Questi dati mostrano la buona copertura degli assets immobilizzati, rispetto al settore di riferimento della società.

La struttura del capitale investito evidenzia una parte significativa composta da attivo circolante per euro 3.192.000 circa, dato che i valori immediatamente liquidi (cassa e banche) ammontano a euro 1.065.000 circa, le rimanenze di merci e di prodotti finiti sono valutate in euro 206.000 circa, crediti diversi per euro 1.368.000 circa e si deve aggiungere la presenza di crediti nei confronti della clientela a breve termine per un totale di euro 315.000 circa.

Dal lato delle fonti di finanziamento si può evidenziare che il bilancio presenta un importo delle passività a breve termine pari a euro 3.325.000, rappresentate principalmente da esposizione nei confronti dei fornitori per euro 233.000 circa e delle banche per euro 2.165.000 circa .

Il capitale circolante netto, dato dalla differenza tra l'attivo circolante e il passivo a breve, risulta pari a euro -133.000 circa ed evidenzia un sostanziale pareggio tra impieghi a breve termine e debiti a breve termine, non critico rispetto al settore in cui opera la società.

Escludendo dall'attivo circolante le rimanenze finali, si ottiene un valore pari a euro 2.986.000 circa. Se confrontiamo tale valore con il passivo a breve notiamo comunque una buona struttura patrimoniale della società, rispetto al settore in cui la società si trova ad operare. Infatti, seppure gli impegni a breve termine non siano ovviamente coperti da denaro in cassa e da crediti a breve termine verso i clienti, l'incidenza appare significativa in positivo.

A garanzia della solvibilità societaria viene in aiuto la bassa percentuale di insolvenze e di ritardi nell'incasso dei crediti nei confronti dei clienti che si è storicamente manifestata nella nostra società.

La situazione economica presenta aspetti positivi, anche se non di dimensione eclatante.

Il fatturato caratteristico complessivo ammonta a euro 3.274.000 circa, evidenziando rispetto al precedente esercizio una variazione in diminuzione di euro 599.000 circa.

I costi di produzione, sostenuti per euro 3.710.000 circa possono essere ripartiti nei vari settori principalmente come segue:

- nel settore dei servizi si rilevano costi per un totale di euro 820.000 circa;
- i costi per il godimento di beni di terzi gravano per circa euro 131.000;
- i costi per il personale ammontano a circa euro 590.000;
- gli ammortamenti e le svalutazioni assommano a circa euro 1.524.000 circa
- gli oneri diversi di gestione gravano per circa euro 358.000.

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente nell'esercizio a circa euro 190.000, di cui principalmente in immobili ed immobilizzazioni in corso, per 150.000 circa.

Le immobilizzazioni immateriali si sono incrementate di circa 50.000 euro, relative ad ulteriori spese di manutenzione e riparazione capitalizzate.

Situazione economica, patrimoniale e finanziaria

Gli indicatori di risultato consentono di comprendere la situazione, l'andamento ed il risultato di gestione della società.

Gli indicatori di risultato presi in esame sono:

- indicatori finanziari;
- indicatori non finanziari.

Questi, sono misure quantitative che riflettono i fattori critici di successo della società e misurano i progressi relativi ad uno o più obiettivi.

Indicatori finanziari

Con il termine "indicatori finanziari" si intendono gli **indicatori estrapolabili dalla contabilità**, ossia qualsiasi aggregato di informazioni sintetiche significative rappresentabile attraverso un margine, un indice, un quoziente, desumibile dalla contabilità e utile a rappresentare le condizioni di equilibrio patrimoniale, finanziario, monetario ed economico dell'impresa.

Vengono di seguito fornite informazioni sull'analisi della redditività e sull'analisi patrimoniale-finanziaria.

Analisi della redditività

La tabella che segue propone il **Conto economico riclassificato** secondo il criterio della pertinenza gestionale ed evidenzia alcuni **margini e risultati intermedi di reddito (valori in migliaia di euro)**.

C/ECONOMICO SCALARE	31.12.2019	%
Ricavi caratteristici	3.274	53,2
Altri ricavi	2.885	46,8

RICAVI NETTI (V)	6.159	100,0
Variazione rimanenze	0	0,0
VALORE DELLA PRODUZIONE (VP)	6.159	100,0
(Costi netti acquisto materie e merci)	-32	-0,5
(CONSUMI DI MATERIE)	-32	-0,5
(COSTI PER SERVIZI) (CS)	-820	-13,3
VALORE AGGIUNTO	5.307	86,2
(Costo del personale) (CP)	-590	-9,6
(Ammortamenti materiali)	-1.353	-22,0
(Oneri godimento beni di terzi)	-131	-2,1
(COSTI DI STRUTTURA)	-2.074	-33,7
MARGINE OPERATIVO LORDO	3.233	52,5
(Ammortamenti immateriali)	-46	-0,7
(Oneri diversi di gestione)	-358	-5,8
(Varie amministrative e generali)	-381	-6,2
(COSTI GESTIONE OPERATIVA)	-785	-12,7
RISULTATO OPERATIVO DI GESTIONE (RO)	2.448	39,7
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI (OF)	-796	-12,9
RISULTATO LORDO CORRENTE	1.652	26,8
(IMPOSTE SUL REDDITO)	-661	-10,7
RISULTATO NETTO (RN)	991	16,1

Indici economici

Nella tabella che segue si riepilogano alcuni dei principali indicatori economici utilizzati per misurare le prestazioni economiche:

Descrizione indice	31/12/2019	31/12/2018
ROE - (Return on Equity)	6,2 %	5,2 %
ROI - (Return on Investment)	4,7 %	4,7 %
ROS - (Return on Sales)	39,7 %	39,6 %

Commento agli indici sopra riportati:

ROE - (Return on Equity)

L'indicatore di sintesi della redditività di un'impresa è il ROE ed è definito dal rapporto tra:

Risultato netto dell'esercizio
Mezzi propri

Rappresenta la remunerazione percentuale del capitale di pertinenza degli azionisti (capitale proprio). E' un indicatore della redditività complessiva dell'impresa, risultante dall'insieme delle gestioni caratteristica, accessoria, finanziaria e tributaria.

ROI - (Return on Investment)

Il ROI (Return on Investment), è definito dal rapporto tra:

Risultato operativo di gestione
Totale attivo

Rappresenta l'indicatore della redditività della gestione operativa: misura la capacità dell'azienda di generare profitti nell'attività di trasformazione degli input in output.

Il ROI indica la capacità dell'impresa di ottenere un flusso di reddito dallo svolgimento della propria attività.

ROS - (Return on Sales)

Il ROS (Return on Sales), è definito dal rapporto tra:

Risultato operativo di gestione
Ricavi caratteristici

E' l'indicatore più utilizzato per analizzare la gestione operativa dell'entità o del settore e rappresenta l'incidenza percentuale del risultato operativo di gestione sui ricavi caratteristici. In sostanza indica l'incidenza dei principali fattori produttivi (materiali, personale, ammortamenti, altri costi) sul fatturato.

Analisi patrimoniale-finanziaria

Per verificare la capacità della società di far fronte ai propri impegni, è necessario esaminare la solidità e solvibilità finanziaria della stessa. A tal fine, è opportuno rileggere lo Stato Patrimoniale civilistico secondo una logica di tipo "finanziario". Di seguito viene riportato lo schema di Stato Patrimoniale riclassificato secondo criteri finanziari (valori in migliaia di euro):

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO			
Imm. immateriali	119	Capitale sociale	13.245
Imm. materiali	46.845	Riserve	2.776
Imm. finanziarie	1.403	Risultato di esercizio	991
Attivo fisso	48.367	Mezzi propri	17.012
Magazzino	206		
Liquidità differite	1.921		
Liquidità immediate	1.065		
Attivo corrente	3.192	Passività consolidate	31.222
		Passività correnti	3.325
Capitale investito	51.559	Capitale di finanziamento	51.559

Indicatori di solidità

L'analisi di solidità patrimoniale ha lo scopo di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

Tale capacità dipende da:

- modalità di finanziamento degli impieghi a medio-lungo termine;
- composizione delle fonti di finanziamento.

Con riferimento al primo aspetto, considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti (valori assoluti in migliaia di euro):

Descrizione indice	31/12/2019	31/12/2018
Margine di struttura	-31.355	-35.493
Autocopertura del capitale fisso	0,35	0,31
Capitale circolante netto	-133	-2.799
Indice di copertura del capitale fisso	1,00	0,95

Il Margine di struttura è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

Mezzi propri - Attivo fisso

L'Autocopertura del capitale fisso si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Mezzi propri
Attivo fisso

Il Capitale circolante netto è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

$$(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso$$

L'Indice di copertura del capitale fisso si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Mezzi propri + Passività consolidate
Attivo fisso

Con riferimento alla composizione delle fonti di finanziamento, gli indicatori utili sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2019	31/12/2018
Quoziente di indebitamento complessivo	0,49	0,43
Indice di indebitamento	3,03	3,33

Il Quoziente di indebitamento complessivo si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Mezzi propri
Passività consolidate + Passività correnti

L'Indice di indebitamento si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Totale attivo
Mezzi propri

Indicatori di solvibilità (o liquidità)

Scopo dell'analisi di liquidità è quello di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve, cioè di fronteggiare le uscite attese nel breve termine (passività correnti) con la liquidità esistente (liquidità immediate) e le entrate attese per il breve periodo (liquidità differite).

Considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti (valori assoluti in migliaia di euro):

Descrizione indice	31/12/2019	31/12/2018
Margine di disponibilità	-133	-2.799
Quoziente di disponibilità	0,96	0,40
Margine di tesoreria	-339	-3.005
Quoziente di tesoreria	0,90	0,35

Il Margine di disponibilità è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

$$Attivo corrente - Passività correnti$$

Il Quoziente di disponibilità si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Attivo corrente
Passività correnti

Il Margine di tesoreria è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

$$(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti$$

Il Quoziente di tesoreria si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{(Liquidità differite + Liquidità immediate)}{Passività correnti}$$

Rendiconto finanziario dei movimenti delle disponibilità liquide

Informazioni fondamentali per valutare la situazione finanziaria della società (comprese liquidità e solvibilità) sono fornite dal rendiconto finanziario.

In ottemperanza al disposto degli artt. 2423 e 2425-ter del codice civile, il bilancio d'esercizio comprende il rendiconto finanziario, nel quale sono presentate le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nel corso dell'esercizio corrente e dell'esercizio precedente. In particolare, fornisce informazioni su:

- disponibilità liquide prodotte e assorbite dalle attività operative, d'investimento, di finanziamento;
- modalità di impiego e copertura delle disponibilità liquide;
- capacità della società di affrontare gli impegni finanziari a breve termine;
- capacità di autofinanziamento della società.

Indicatori NON finanziari

Gli indicatori di risultato non finanziari sono misure di carattere quantitativo, ma non monetario, che hanno l'obiettivo di analizzare più approfonditamente l'andamento della gestione mediante il monitoraggio dei fattori che influenzano i risultati economico-finanziari. Il principale vantaggio di questi indicatori rispetto a quelli finanziari è rappresentato dalla loro capacità di segnalare le tendenze dei risultati economico-finanziari, anche e soprattutto in una prospettiva di lungo periodo.

Contrariamente a quanto avviene per gli indicatori finanziari, per i quali esistono determinati parametri comunemente accettati dal mercato, si segnala che per gli indicatori non finanziari non esistono standard applicabili e regole precise nella scelta degli stessi; essi, quindi sono stati scelti con riferimento alle caratteristiche dell'impresa e al tipo di business.

Si è scelto, quindi, di rappresentare i seguenti indicatori NON finanziari (valori assoluti in migliaia di euro).

	31/12/2019	31/12/2018
Punto di pareggio (B.E.P.)	4.242	4.462
Incidenza dei costi per servizi	13,3%	13,1 %
Incidenza dei costi fissi operativi	46,4%	47,1 %
Redditività pro-capite	590	682

Informazioni sui principali rischi ed incertezze

In questa parte della relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, i sottoscritti intendono rendere conto dei rischi, ossia di quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore.

I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo quelli finanziari da quelli non finanziari e ciò che li divide in base alla fonte di provenienza del rischio stesso. I rischi così classificati sono ricondotti in due macro-categorie: rischi di fonte interna e rischi di fonte esterna, a seconda che siano insiti nelle caratteristiche e nell'articolazione dei processi interni di gestione aziendale ovvero derivino da circostanze esterne rispetto alla realtà aziendale.

Rischi non finanziari

Si ritiene di dover segnalare eventuali rischi conseguenti all'emergenza sanitaria Covid 19 che comunque potranno eventualmente manifestarsi solo nel secondo periodo del 2020 e primo

semestre 2021; la società ha già comunque nei primi mesi del 2020 attuato delle politiche di contenimento dei rischi.

Rischi finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 del codice civile, numero 6-bis, si attesta che nella scelta delle operazioni di finanziamento e di investimento la società ha adottato criteri di prudenza e di rischio limitato e che non sono state poste in essere operazioni di tipo speculativo.

La società, inoltre, non ha emesso strumenti finanziari e non ha fatto ricorso a strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative all'uso di strumenti finanziari

Per la valutazione corretta della situazione patrimoniale, economica, finanziaria e del risultato economico dell'esercizio, si rileva che la società non fa uso di strumenti finanziari particolari, ma dei normali canali del credito bancario e dei relativi correnti strumenti di finanziamento (c/c bancario, c/anticipi bancari, finanziamenti bancari a medio e lungo termine).

Tali correnti strumenti finanziari appaiono adeguati a garantire appropriatamente il rischio di tasso e gli altri rischi finanziari inerenti l'attività d'impresa.

Il codice civile richiede che l'analisi della situazione e dell'andamento della gestione, oltre ad essere coerente con l'entità e la complessità degli affari della società, contenga anche *"nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della gestione, gli indicatori di risultato finanziari e, se del caso, quelli non finanziari pertinenti all'attività specifica della società, comprese le informazioni attinenti all'ambiente e al personale"* (art.2428 c.2).

Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

Come si evince dalla norma sopra riportata, il codice civile impone agli amministratori di valutare se le ulteriori informazioni sull'ambiente possano o meno contribuire alla comprensione della situazione della società.

L'organo amministrativo, alla luce delle sopra esposte premesse, ritiene di poter omettere le informazioni di cui trattasi in quanto non sono, al momento, significative e, pertanto, non si ritiene possano contribuire alla comprensione della situazione della società e del risultato della gestione. Dette informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significativi impatti ambientali, tali da generare potenziali conseguenze patrimoniali e reddituali per la società.

Informazioni relative alle relazioni con il personale

In merito a questo punto, si precisa che le informazioni rese hanno l'intento di far comprendere le modalità con cui si esplica il rapporto tra la società e le persone con le quali collabora.

Con riferimento ai soggetti che in varie forme prestano la propria opera presso l'azienda, si rendono le seguenti informazioni quantitative e qualitative relative, in particolare, ai seguenti aspetti:

Composizione del personale

	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		Altre tipologie	
	Eser. corr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser. prec.						
Uomini (numero)	1	1	1	1	3	3			2	1
Donne (numero)					2	2				
	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		Altre tipologie	
	Eser. corr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser. prec.						
< a 2 anni		1			1	1			2	1
Da 2 a 5 anni	1									
Da 6 a 12 anni					4	4				
Oltre i 12 anni			1	1						
	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		Altre tipologie	

Tipo contratto	Eser. corr.	Eser. prec.								
Contratto a tempo indeterminato	1	1	1	1	5	4				
Contratto a tempo determinato						1			2	1
Contratto a tempo parziale										
Altre tipologie										

Attività di Ricerca e sviluppo

L'attività di ricerca è sviluppo, che ha visto il diretto impegno della Presidenza e della Direzione, si è sostanziata nella continuazione dell'opera finalizzata da un lato al tema della City Logistics e dall'altro a quella dell'utilizzo del treno anche per trasporti su tragitti di limitata distanza ma con alto valore aggiunto, in particolar modo legato alla riduzione dell'impatto ambientale. Sono proseguite anche le intese con le pubbliche amministrazioni per dare corpo e sostanza alle iniziative.

Rapporti con imprese del gruppo

La società detiene una partecipazione in impresa controllata, nella società INTERPORTO SERVICES PRATO s.r.l., i cui estremi sono stati dettagliatamente riportati in Nota Integrativa.

I rapporti intercorsi con la società controllata "INTERPORTO SERVICES PRATO s.r.l." nel corso dell'esercizio sono stati relativi a forniture di servizi ed evidenziano le seguenti poste di bilancio alla data di chiusura dell'esercizio:

- nostro residuo credito di € 50.000,00, per finanziamento infruttifero con il quale si è fatto fronte a spese di vigilanza, pulizie e manutenzioni ordinarie e straordinarie;
- nostro residuo credito di € 12.517,69, a fronte di spese per utenze e servizi tecnici e amministrativi, anticipate.

Tali rapporti hanno avuto effetti positivi sull'esercizio dell'impresa e sul risultato dell'esercizio. I rapporti con la società controllata sono avvenuti a condizioni di mercato.

La società non possiede altre partecipazioni in imprese controllate o collegate, neppure tramite società fiduciarie o per interposta persona, e non risulta controllata da nessuna impresa

Attività di direzione e coordinamento

La società non risulta, né è mai risultata nel corso dell'esercizio, controllata da altre imprese.

Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti possedute anche indirettamente e acquistate e/o alienate nel corso dell'esercizio

Azioni proprie e del gruppo

Alla data di chiusura del bilancio, nel portafoglio della società risultano possedute n. 444.821 azioni ordinarie proprie, ciascuna del valore nominale di euro 0,21, per un totale nominale di euro 93.412,41.

Complessivamente il pacchetto azionario detenuto in proprio ammonta al 0,70 % circa del capitale sociale.

Inoltre, non essendo, né essendo mai stata, controllata da altra società, neppure per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, non può possedere, od avere acquistato od alienato nell'esercizio, azioni o quote di società controllanti.

Evoluzione prevedibile della gestione

La società nell'esercizio 2020 ha continuato a svolgere la propria attività, purtroppo in conseguenza dell'emergenza sanitaria derivata dalla pandemia Covid-19 vi sono stati rallentamenti degli sviluppi intermodali di maggior rilievo, eventi che determinano effetti sia da un punto di vista economico-finanziario che auspichiamo di riassorbano nel corso dell'anno 2020.

Per contrastare l'epidemia pandemica sono stati emanati numerosi provvedimenti sia da parte del Governo Centrale che da parte della Regione Toscana. Fra questi la disposizione che ha costretto la maggior parte delle aziende a interrompere la loro attività.

La nostra società, avendo come fonte principale dei propri ricavi canonici di locazione immobiliare ha subito indirettamente tale sospensione dell'attività in quanto sono state le aziende conduttrici a subire tale lock down. Come già indicato e relazionato in nota integrativa la società ha posto in essere vari provvedimenti, mediante i quali si è elaborato un budget dell'esercizio 2020 in cui tali interventi sono stati contestualizzati.

A tale proposito, nell'ambito di una valutazione sulla capacità dell'impresa di continuare ad operare con la consueta efficienza, l'Organo Amministrativo e la Direzione hanno elaborato dei piani di azione futuri che sono stati comunicati anche agli organi di controllo in sede di Consiglio di Amministrazione.

E' stata prestata particolare attenzione alla previsione dei flussi di cassa anche al fine di poter coerentemente valutare la scelta di ricorrere sia alle moratorie sui finanziamenti in essere che ai finanziamenti previsti dal Decreto Liquidità per superare il periodo di difficoltà indotto dalla emergenza Covid19.

Sedi secondarie

La società non dispone di sedi secondarie.

Modello organizzativo d.lgs. 231/2001

Dal 2012 il modello organizzativo del D.Lgs. 231/2001 risulta essere funzionante.

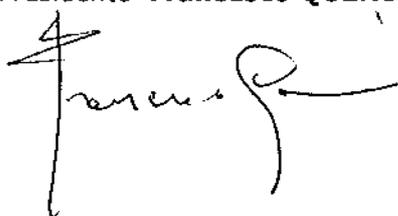
Risultato di esercizio

Per quanto riguarda la destinazione dell'utile di esercizio di euro 991.151,72, gli amministratori ritengono di formulare una proposta basata sui seguenti punti:

- accantonamento del 5 % alla riserva legale, per un importo pari a euro 49.557,59;
- accantonamento a riserva straordinaria del residuo di utile pari a euro 941.594,13.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31/12/2019 e la proposta di destinazione dell'utile sopra indicata.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente **Francesco QUERCI**



INTERPORTO DELLA TOSCANA CENTRALE S.P.A.

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI
AZIONISTI CONVOCATA PER L'APPROVAZIONE DEL
BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2019
REDATTA SI SENSI DELL'ART. 2429 COMMA 2 C.C.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2019 abbiamo svolto la nostra attività di vigilanza, ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

La società, ai sensi dell'art. 2364 del codice civile, ha fatto utilizzo della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. Le ragioni di tale dilazione sono da ricondursi alle motivazioni conseguenti all'emergenza sanitaria Covid-19 e in aderenza a quanto previsto dall'art. 106 del DL 18 del 2020.

A tal proposito, diamo atto che l'Organo Amministrativo ha valutato l'impatto della emergenza sanitaria COVID-19 sull'intera economia nazionale e internazionale e i suoi riflessi sulla capacità dell'azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento in una situazione di mercato generalmente compromessa, giungendo alla conclusione che non sia comunque previsto un impatto tale impedire all'impresa di continuare ad operare in presupposto di continuità aziendale per quanto riguarda l'esercizio 2020.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 ss. C.C.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'Organo Amministrativo informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni, e sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute, nel corso dell'esercizio, denunce ai sensi dell'art. 2408 C.C.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne menzione nella presente relazione.

Organismo di Vigilanza 231

Nel corso dell'esercizio 2019, abbiamo intrattenuto un costante scambio di informazioni con l'Organismo di Vigilanza 231, nella persona della dott.ssa Alessia Bastiani.

Osservazioni in ordine al bilancio di esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, C.C.

La società di revisione MAZARS ITALIA S.p.a., nominata quale incaricata della revisione legale dei conti dall'Assemblea dei Soci del 9 Giugno 2018, ha espresso in data odierna il proprio giudizio.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2019, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 991.152.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

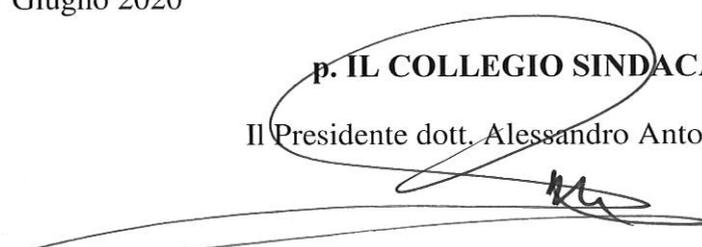
Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio di esercizio

Considerando le risultanze dell'attività svolta, il Collegio Sindacale propone all'assemblea di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 Dicembre 2019, così come redatto dagli amministratori.

Prato, 11 Giugno 2020

p. IL COLLEGIO SINDACALE

Il Presidente dott. Alessandro Antonio Giusti



Interporto della Toscana Centrale S.p.A.

Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019

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

Interporto della Toscana Centrale S.p.A.

Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019

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

Data di emissione rapporto : 11 giugno 2020

Numero rapporto : FBTZ/LLND/gslv-R202000457

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

Agli azionisti della Interporto della Toscana Centrale S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Interporto della Toscana Centrale S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

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

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

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

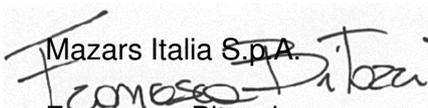
Gli amministratori della Interporto della Toscana Centrale S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Interporto della Toscana Centrale S.p.A. al 31 dicembre 2019, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Interporto della Toscana Centrale S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Interporto della Toscana Centrale S.p.A. al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c.2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Firenze, 11 giugno 2020


Mazars Italia S.p.A.
Francesca Bitozzi
Socio – Revisore legale