

Interporto della Toscana Centrale S.p.A.

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

Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024

## 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 Interporto della Toscana Centrale S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, 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 2024, 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

### Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della Interporto della Toscana Centrale S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della S.p.A. al 31 dicembre 2024, 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 (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

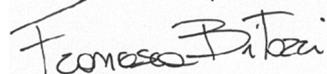
A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Interporto della Toscana Centrale S.p.A. al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Firenze, 15 aprile 2025

Forvis Mazars S.p.A.



Francesca Bitozzi  
Socia

# INTERPORTO DELLA TOSCANA CENTRALE SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	Via di Gonfienti n. 4//4 PRATO PO
Codice Fiscale	03447690482
Numero Rea	PO 366636
P.I.	00302320973
Capitale Sociale Euro	13245000.09 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	522140
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

## Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	4.387
2) costi di sviluppo	-	29.719
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	428	894
7) altre	248.503	264.108
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>248.931</b>	<b>299.108</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	38.585.757	39.392.769
2) impianti e macchinario	478.665	539.928
3) attrezzature industriali e commerciali	15.809	11.899
4) altri beni	16.964	18.840
5) immobilizzazioni in corso e acconti	2.604.247	1.730.619
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>41.701.442</b>	<b>41.694.055</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	120.993	120.993
d-bis) altre imprese	33.000	33.000
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>153.993</b>	<b>153.993</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>153.993</b>	<b>153.993</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>42.104.366</b>	<b>42.147.156</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	222.795	222.795
4) prodotti finiti e merci	8.790	8.790
<b>Totale rimanenze</b>	<b>231.585</b>	<b>231.585</b>
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	305.928	230.511
esigibili oltre l'esercizio successivo	213.064	213.064
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>518.992</b>	<b>443.575</b>
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	260.772	220.934
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>260.772</b>	<b>220.934</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	374.820	518.033
esigibili oltre l'esercizio successivo	50.019	163.257
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>424.839</b>	<b>681.290</b>
5-ter) imposte anticipate	285.050	234.255
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	460.706	531.990
esigibili oltre l'esercizio successivo	495.831	495.831
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>956.537</b>	<b>1.027.821</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>2.446.190</b>	<b>2.607.875</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		

1) depositi bancari e postali	481.196	837.023
3) danaro e valori in cassa	110	90
Totale disponibilità liquide	481.306	837.113
Totale attivo circolante (C)	3.159.081	3.676.573
D) Ratei e risconti	171.085	209.082
Totale attivo	45.434.532	46.032.811
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	13.245.000	13.245.000
IV - Riserva legale	362.722	353.127
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	3.724.323	3.542.019
Varie altre riserve	(29.554)	(29.551)
Totale altre riserve	3.694.769	3.512.468
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	16.395	191.899
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(71.330)	(71.330)
Totale patrimonio netto	17.247.556	17.231.164
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	166.409	221.878
4) altri	1.172.154	1.502.137
Totale fondi per rischi ed oneri	1.338.563	1.724.015
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	168.885	156.666
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.290.562	1.513.450
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.040.252	11.811.659
Totale debiti verso banche	12.330.814	13.325.109
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	286.231	261.560
Totale debiti verso fornitori	286.231	261.560
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	158.896	286.715
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.438.484	1.082.939
Totale debiti tributari	1.597.380	1.369.654
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.484	15.219
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	16.484	15.219
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.967.916	750.786
esigibili oltre l'esercizio successivo	20.216	20.576
Totale altri debiti	1.988.132	771.362
Totale debiti	16.219.041	15.742.904
E) Ratei e risconti	10.460.487	11.178.062
Totale passivo	45.434.532	46.032.811

## Conto economico

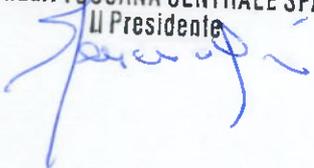
Conto economico	31-12-2024	31-12-2023
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.532.917	3.494.643
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	2.671
5) altri ricavi e proventi altri	904.336	1.906.651
Totale altri ricavi e proventi	904.336	1.906.651
Totale valore della produzione	4.437.253	5.403.965
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.395	9.239
7) per servizi	816.822	844.628
8) per godimento di beni di terzi	229.365	242.948
9) per il personale		
a) salari e stipendi	213.449	225.371
b) oneri sociali	64.150	69.048
c) trattamento di fine rapporto	18.004	18.457
Totale costi per il personale	295.603	312.876
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	150.106	142.067
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.422.647	1.424.004
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.572.753	1.566.071
12) accantonamenti per rischi	144.075	378.207
14) oneri diversi di gestione	352.139	479.109
Totale costi della produzione	3.416.152	3.833.078
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.021.101	1.570.887
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	8.200	8.193
Totale proventi diversi dai precedenti	8.200	8.193
Totale altri proventi finanziari	8.200	8.193
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	974.635	1.031.912
Totale interessi e altri oneri finanziari	974.635	1.031.912
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(966.435)	(1.023.719)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	54.666	547.168
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	144.535	276.389
imposte differite e anticipate	(106.264)	78.880
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	38.271	355.269
21) Utile (perdita) dell'esercizio	16.395	191.899

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2024	31-12-2023
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	16.395	191.899
Imposte sul reddito	38.271	355.269
Interessi passivi/(attivi)	966.435	1.023.719
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	(1.149.583)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.021.101	421.304
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	166.879	600.085
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.572.753	1.566.070
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-	24.578
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.739.632	2.190.733
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.760.733	2.612.037
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-	(2.671)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(75.417)	58.004
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	24.671	(32.080)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	37.996	46.943
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(717.575)	(201.912)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	1.810.503	583.676
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.080.178	451.960
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.840.911	3.063.997
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(966.435)	(1.023.719)
(Imposte sul reddito pagate)	(165.910)	(355.269)
(Utilizzo dei fondi)	(540.112)	(625.582)
Altri incassi/(pagamenti)	-	(29.278)
Totale altre rettifiche	(1.672.457)	(2.033.848)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.168.454	1.030.149
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.430.035)	(1.135.367)
Disinvestimenti	-	2.326.049
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(99.930)	(200.307)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(3.000)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.529.965)	987.375
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	2.850.166	(133.207)
(Rimborso finanziamenti)	(3.844.461)	(1.476.277)
Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	(1)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(994.296)	(1.609.484)

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(355.807)	408.040
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	837.023	425.079
Assegni	-	3.200
Danaro e valori in cassa	90	794
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	837.113	429.073
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	481.196	837.023
Danaro e valori in cassa	110	90
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	481.306	837.113

INTERPORTO  
DELLA TOSCANA CENTRALE SPA  
Il Presidente



# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2024.

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 31/12/2024 evidenzia un risultato positivo di esercizio di euro 16.394,80, dopo avere accantonato ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali per complessivi euro (1.572.753) e dopo avere stanziato imposte dirette sul reddito dell'esercizio (Ires e Irap), correnti, anticipate e differite, per globali negativi euro (38.271).

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 Interporto della Toscana Centrale S.p.A. 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.

In particolare, le situazioni generate dal protrarsi dei conflitti bellici in Ucraina e in Medio Oriente, che ha impattato molti settori, ha anche determinato effetti negativi sulla gestione delle società in generale.

In particolare, per quanto riguarda la nostra società non si sono determinati effetti negativi sulla gestione, nel prossimo paragrafo gli amministratori ritengono che, nonostante non sia possibile fare previsioni certe sul futuro andamento, tali situazioni non pregiudicano la sostenibilità finanziaria almeno nel corso dei prossimi 12 mesi.

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 iscritti secondo il principio di competenza, indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono 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.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

## Principio della continuità aziendale

L'Organo Amministrativo, alla data di redazione del presente documento di bilancio, ha valutato nuovamente l'impatto del protrarsi delle guerre in Ucraina e in Medio Oriente, sull'intera economia nazionale e internazionale e i loro riflessi sulla capacità dell'azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento, in una situazione di mercato generalmente non stabile; quantomeno per dodici mesi, dal termine di approvazione del presente bilancio di esercizio.

Gli eventi sopra enunciati, pur avendo espresso significativi segnali negativi in merito alle prospettive economiche sui mercati nazionali ed internazionali, non hanno determinato nel 2024, da parte delle aziende conduttrici in locazione gli immobili di proprietà sociale, particolari richieste di riduzione o modifiche di condizioni dei canoni locativi, conseguentemente non si è rilevata una contrazione nei ricavi e ciò non ha generato neppure effetti negativi in merito all'incasso dei canoni di locazione sugli immobili di proprietà e neppure un rallentamento negli incassi nel breve-medio termine; tutto ciò continua ad essere oggetto di un costante controllo da parte degli Amministratori, confermando la previsione che la società possa continuare ad operare nel presupposto di continuità aziendale, almeno per quanto riguarda l'esercizio 2025.

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 piani di azione futuri che sono stati comunicati anche agli organi di controllo in sede di riunioni del Consiglio di Amministrazione.

Nei primi 3 mesi dell'anno 2025 la società Interporto S.p.A. non ha registrato significative influenze negative derivanti dai fatti sopra riportati.

Si segnala che la Società non ha in essere rapporti commerciali diretti con operatori localizzati nei Paesi coinvolti nei conflitti.

Occorrerà comunque monitorare l'evolversi delle situazioni sopra descritte e i loro effetti sull'economia globale nel corso del 2025.

Le difficoltà negli scambi commerciali potrebbero interessare la Interporto S.p.A. indirettamente per il tramite della controllata Magazzini Generali Doganali Prato srl, anche se al momento non si registrano particolari ostacoli per i traffici in essere della suddetta società, fatto salvo le difficoltà derivanti purtroppo dalla inadeguatezza della rete ferroviaria.

Unico fenomeno che si è previsto possa influenzare al momento l'anno 2025, per altro fenomeno già nato prima dell'inizio delle ostilità, è l'aumento dei costi per le utenze, la cui incidenza non è rilevante nei processi gestionali societari.

L'organo amministrativo ha già attuato strategie e conseguenti decisioni operative, che produrranno effetti positivi a livello patrimoniale-finanziario ed economico-organizzativo, in modo da attenuare gli eventuali effetti negativi derivanti dagli eventi soprariportati, così da poter affrontare i mercati in maniera più agevole e con maggiore efficienza.

In tale ottica, è intenzione della società attuare interventi di efficientamento, oltre ad una migliore valorizzazione ed al recupero di liquidità su alcuni assets di proprietà.

Sul piano del mantenimento di un adeguato equilibrio finanziario, nelle varie forme di supporto all'attività aziendale, è intenzione di continuare ad attuare un ponderato ricorso agli strumenti offerti dal sistema bancario, con l'ottenimento e ridefinizione del costo dei finanziamenti. L'obiettivo è quello di rendere maggiormente sostenibile la parte dei costi legati agli oneri finanziari, che a partire da fine 2022 erano in crescita, anche se oggi stiamo assistendo ad una regressione del costo degli oneri finanziari.

Alla luce delle considerazioni esposte e sulla base anche di analisi interne, riteniamo che la società possa superare tali difficoltà anche con le risorse proprie e, in generale, con i correttivi che ha inteso e ha ulteriormente intenzione di adottare.

In considerazione di ciò, si ritiene che le valutazioni espresse nel bilancio dell'esercizio 2024 in commento 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

Il 1° gennaio 2024 è entrato in vigore l'OIC34 che ha lo scopo di disciplinare i criteri per la rilevazione e valutazione dei ricavi, nonché le informazioni da presentare nella nota integrativa; a seguire riportiamo le principali caratteristiche di tale nuovo standard contabile OIC 34 Ricavi. Il principio stabilisce un nuovo modello di rilevazione dei ricavi che sono classificati alla voce A1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni e alla voce A5 Altri ricavi del conto economico, ai sensi dell'articolo 2425 del Codice Civile.

Tale principio si applica a tutti i contratti stipulati con i clienti ad eccezione delle transazioni che non hanno natura commerciali e/o di compravendita. Sono escluse, inoltre, le cessioni di azienda, i tti attivi, i ristorni, e i lavori in corso su ordinazione perché, per le loro specificità, sono trattate in altri principi contabili.

Il principio si sviluppa seguendo un processo strutturato in quattro fasi:

- la determinazione del prezzo complessivo del contratto: desumibile dalle clausole contrattuali, integrate con la valorizzazione delle eventuali cause di variabilità presenti, quali sconti (inclusi i pagamenti dovuti ai clienti se assimilabili), abbuoni, penalità e resi ed eventuali corrispettivi aggiuntivi, nonché dell'effetto dell'attualizzazione;
- l'identificazione delle unità elementari di contabilizzazione: individuazione dei diritti ed obblighi scaturenti dal medesimo contratto ma per i quali è richiesta la rilevazione separata;
- la valorizzazione delle unità elementari di contabilizzazione: sulla base del rapporto tra il prezzo di vendita della singola unità elementare di contabilizzazione e la somma dei prezzi di vendita di tutte le unità elementari di contabilizzazione incluse nel contratto;
- la rilevazione dei ricavi:
  - in caso di vendite di beni è richiesto che sia avvenuto il trasferimento sostanziale dei rischi e dei benefici connessi alla vendita e che l'ammontare dei ricavi possa essere determinato in modo attendibile;
  - in caso di prestazione di servizi la rilevazione avviene in base allo stato di avanzamento qualora sia previsto contrattualmente che il corrispettivo matura durante l'esecuzione della prestazione e se il ricavo di competenza sia attendibilmente misurabile.

La guida applicativa, parte integrante dell'OIC 34, fornisce esempi pratici e chiarimenti sull'applicazione del principio e sul trattamento contabile di alcune specifiche transazioni che coinvolgono la voce Ricavi.

A seguito dell'entrata in vigore del nuovo principio, la Società ha provveduto alla sua prima applicazione, valutando gli impatti derivanti dall'adozione del principio contabile sulla rappresentazione e la contabilizzazione dei ricavi derivanti dai contratti con i clienti.

L'analisi effettuata dagli amministratori sulla operatività aziendale ha evidenziato che il principio contabile in questione non si applica, in quanto la società svolge un'attività prevalente di locazione di beni immobili, classificabile come "fitti attivi". In tale contesto, le modalità di gestione e contabilizzazione degli immobili non richiedono l'adozione del principio contabile specifico, che si applica principalmente ad altri settori o tipologie di operazioni aziendali.

All'approvazione dell'OIC34 hanno fatto seguito alcuni emendamenti, efficaci dal 1° gennaio 2024, che disciplinano fattispecie e casistiche non presenti all'interno della Società o la cui applicazione non ha generato effetti significativi alla data del presente bilancio annuale:

- Emendamenti all'OIC 11 Finalità e postulati di bilancio
- Emendamenti all'OIC 12 Composizione e schemi del bilancio d'esercizio
- Emendamenti all'OIC 13 Rimanenze
- Emendamenti all'OIC 15 Crediti
- Emendamenti all'OIC 16 Immobilizzazioni materiali
- Emendamenti all'OIC 19 Debiti
- Emendamenti all'OIC 23 Lavori in corso su ordinazione
- Emendamenti all'OIC 31 Fondi per rischi e oneri e trattamento di fine rapporto
- Emendamenti all'OIC 33 Passaggio ai principi contabili nazionali

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

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

## 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.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

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: Spese societarie	5 anni
Costi di sviluppo	5 anni
Brevetti e utilizzazione opere ingegno: Software	3 anni
Altre immobilizzazioni immateriali: Spese manutenzione riparazione Altri beni immateriali	5 anni 4 anni

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

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.

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 su tali oneri 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

I costi di impianto e di ampliamento sono 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 e risultano interamente ammortizzati nell'esercizio in commento.

### Costi di sviluppo

I costi di sviluppo sono iscritti nell'attivo di stato patrimoniale con il consenso del Collegio Sindacale in quanto aventi, secondo prudente giudizio, le caratteristiche richieste dall'OIC 24: i costi sono recuperabili e hanno attinenza a specifici progetti di sviluppo realizzabili e per i quali la società possiede le necessarie risorse.

Inoltre i costi hanno attinenza ad un prodotto o processo chiaramente definito nonché identificabile e misurabile.

Poiché non è possibile stimarne attendibilmente la vita utile, tali costi vengono ammortizzati in un periodo non superiore a cinque anni e risultano interamente ammortizzati nell'esercizio in commento.

**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 e altri beni immateriali.

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 eventualmente computati ad incremento del 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 ai beni in oggetto è 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 ammortizzabile determinato come differenza tra i costi sostenuti ed il valore di realizzo al termine del processo di ammortamento. Si evidenzia che il valore di realizzo al termine del processo è supposto pari a zero per tutti i cespiti, tranne che per le opere sottoposte a piani di manutenzione routinari concordati che ne mantengono il valore nel tempo.

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 calcolato sul costo determinato secondo i criteri esposti successivamente nella sezione "Contributi pubblici".

L'ammortamento del cespite "Costruzioni leggere", anch'esso inserito nella voce di bilancio "Terreni e fabbricati", è 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:	

	Non ammortizzato
Terreni e aree edificabili/edificate	
Fabbricati industriali e commerciali	3%
Costruzioni leggere	10%
Terminale intermodale	1%
Altri beni e opere (parcheggi)	3%
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	20%
Impianto antincendio	10%
Muletti	25%
Attrezzature industriali e commerciali:	
Attrezzatura varia e minuta	20%
Attrezzature specifiche-scaffalature	10%
Altri beni:	
Autovetture	25%
Mobili e arredi	12%
Macchine ufficio elettroniche e computer	20%
Segnaletica	12%
Attrezzatura Telefonica	20%
Telefonia Mobile	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 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.) comportano l'eliminazione del loro valore residuo.

L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è rilevata 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 Legge 240/1990**

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

**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 31.12.2024, calcolato sulla quota del contributo in conto impianti, è pari ad € 9.712.265, mentre quello sulla quota del contributo in conto interessi risulta già interamente rilasciato a conto economico negli esercizi precedenti.

I contributi in conto impianti (L. 240), 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 successivamente, 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**

**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 esisteva la ragionevole certezza, le condizioni previste per il riconoscimento del contributo erano soddisfatte (principio di competenza) ed i contributi diventavano esigibili.

Il contributo ha interessato il conto economico sulla base dei piani di ammortamento relativi agli investimenti oggetto del contributo stesso.

**Contributi Bando MIT:** a tali contributi la nostra società è stata ammessa in base alla convenzione sottoscritta con il Ministero dei Trasporti in data 22 dicembre 2020, per la realizzazione di interventi di completamento della rete nazionale degli interporti.

Sulla base del progetto preliminare, alla nostra società sono state assegnate risorse pari ad € 1.768.663 circa a fronte di un investimento totale di circa € 3.279.430.

L'erogazione di detto contributo, legata ad una serie di parametri come da Convenzione, non si è manifestata nell'esercizio in commento. A settembre 2024 è stata presentata la prima rendicontazione di lavori ed è stato richiesto un contributo di € 356.226,53 che sarà erogato presumibilmente nel 2025. Il contributo sarà, poi, erogato semestralmente sulla base della rendicontazione di spesa presentata.

**Contributi Bando CEF PASS4CORE-ITA:** a tali contributi la nostra società è stata ammessa in base al Grant Agreement del 22 giugno 2022, per la realizzazione di interventi di completamento della rete nazionale degli interporti e, in particolare, di "Aree di Sosta Sicure".

Sulla base del progetto preliminare, alla nostra società sono state assegnate risorse pari ad € 1.546.446 circa a fronte di un investimento totale di circa € 3.092.892.

Il presente contributo è complementare e sommabile a quello del Bando MIT, pertanto, la parte di investimento non coperta dal contributo di uno dei due bandi potrà essere soddisfatta con il contributo dell'altro bando e viceversa.

L'erogazione di detto contributo non si è manifestata nell'esercizio in commento ma, in parte, in quelli precedenti e detta somma è stata evidenziata nel conto "Anticipi contributi su Progetti". Il contributo, infine, sarà erogato a scadenze bi-annuali (prossima data 31/12/2025) sulla base della rendicontazione di spesa presentata.

**Contributi Fondo Complementare - Rinnovo mezzi di Movimentazione**: a tali contributi la nostra società è stata ammessa in base al Decreto del Ministero delle infrastrutture n.312 del 30/09/2022, per il rinnovo dei mezzi di movimentazione sulla piattaforma ferroviaria (Stacker, locotratte).

Alla nostra società, dopo che il Ministero ha riproporzionato le quote di investimento e contributo previste in quanto si è proceduto al rinnovo del solo mezzo Stacker, sono state assegnate risorse pari a circa € 266.941 a fronte di un investimento totale di circa € 570.000. Il mezzo è stato consegnato a settembre 2023 e la rendicontazione è avvenuta come richiesto pertanto, si sono determinate le condizioni affinché il contributo divenisse certo ed esigibile.

A dicembre 2024 il Ministero ha versato acconti di € 215.947 sul totale del contributo previsto, il saldo avverrà nel 2025.

La contabilizzazione del Contributo in c/impianto è stata rilevata a Conto Economico con un criterio sistematico, gradualmente durante la vita utile del cespite. Per l'applicazione di tale criterio è stato utilizzato il metodo indiretto, andando ad influenzare il Conto Economico nella voce A5, altri ricavi e proventi, e quindi rinviati per le quote di competenza agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione nei risconti passivi. Nel 2024 il Contributo ha inciso per € 53.388 a Conto Economico, mentre il residuo importo pari a € 186.859 è stato iscritto nei risconti passivi.

L'investimento inerente al mezzo Stacker del valore di € 570.000 è stato altresì oggetto del Contributo per credito d'imposta Industria 4.0 anno 2022/2023, pertanto è stato contabilizzato un contributo a titolo di credito d'imposta pari al 40% dell'investimento e per un importo pari a € 228.000. Anche su tale contributo è stato utilizzato il metodo indiretto di contabilizzazione, con ciò rilevando a Conto Economico del 2024 un ammontare pari a € 45.600 e a risconti passivi per euro 159.600, importo che verrà imputato a Conto Economico secondo le quote di competenza nei successivi esercizi.

Rimane, infine, un Contributo per credito d'imposta Industria 4.0 anno 2021. Anche su tale contributo è stato utilizzato il metodo indiretto di contabilizzazione, che ha impattato il Conto Economico del 2024 per € 37.236 e a risconti passivi per euro 37.235, importo che verrà imputato a Conto Economico nel prossimo esercizio.

**Contributi "Digitalizzazione della catena logistica" - Sub investimento 2.1.2 del PNRR**: a tali contributi la nostra società è stata ammessa in base al Decreto del Ministero delle Infrastrutture n. 224 del 30/08/2024, per lo sviluppo e l'implementazione di sistemi informatici secondo gli standard funzionali definiti dalla Piattaforma Logistica digitale Nazionale (PLN) e con particolare riguardo all'interconnessione con i PCS portuali.

Alla nostra società sono state assegnate risorse pari a circa € 548.222 a fronte di un investimento totale di circa € 1.096.444.

L'erogazione di detto contributo, legata ad una serie di parametri come da Convenzione, non si è manifestata nell'esercizio in commento poiché l'investimento ancora è in fase progettuale e non ha prodotto spese di realizzazione. Il contributo sarà, poi, erogato semestralmente sulla base della rendicontazione di spesa presentata a partire, presumibilmente, dal prossimo esercizio.

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"	5.145		(2.303)	2.842
Direzionale II parte	2.324	80	(823)	1.581
Direzionale I parte	1.750	80	(30)	1.800
Edificio 16/a	6.421	67	(2.126)	4.362
Mobili e arredi	297		(14)	283
Segnaletica	53	1	(13)	41
Fabbr. 14/d-	7.575		(3.310)	4.265
Fabb. 7e 14m	4.815		(3.719)	1.096

Stacker	82		(82)	0
Locomotiva	515		(33)	482
Binari	4.562		(1.025)	3.537
Piazzale Terminale Intermodale	5.735		(1.356)	4.379
Terreno Terminale Interm.	4.896		(1.202)	3.694
Terreno e sistemazione Verde	3.590		(1.829)	1.761
Terreno e Viabilità Interporto	6.217		(3.106)	3.111
Pista ciclabile	575	22	(331)	266
Parcheggio P1	712	100	(524)	288
Parcheggio P2	15		(15)	0
Parcheggio P6	52		(9)	43
<b>Totali</b>	<b>66.379</b>	<b>350</b>	<b>23.206</b>	<b>43.523</b>

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, 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	Imputazione beni
<b>Terreni</b>	<b>1.943.967</b>	<b>551.732</b>
<b>Imm.materiali: Terminale intermodale</b>		<b>114.367</b>
Edificio 14/f		41.002
Terreno Via de Gasperi		239.256
Edificio 16/A		71.043
Edif.Multifunzionale		18.231
Edif.Direzionale 2° parte		11.834
Edif.Direzionale 1° parte		4.931
Edificio 14/DE		51.756
Edifici 7 e 14/M		5.102
Parcheggi, viabil. verde e binari		83.206
<b>Rimanenze finali:</b>		<b>2.793</b>
Verde zona Archeologica m. 727		
<b>Totale residuo riv.ne econ.</b>		<b>1.195.253</b>
Quota su beni venduti	<b>(748.714)</b>	

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 e fabbricati***

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.

Nell'esercizio 2023, secondo una più adeguata applicazione dei principi contabili adottati fino al bilancio dell'esercizio precedente, si è proceduto ad una diversa riallocazione delle voci "Terreni".

Tale diversa allocazione delle opere che insistono sui Terreni è stata attuata per una migliore rappresentazione delle categorie di cespiti.

Su tali voci e valori la società non ha operato nel tempo alcun ammortamento ritenendo i valori espressi coerenti con i valori realizzabili e tenendo altresì conto dell'azione conservativa mediante manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi affidata al Condominio di cui anche Interporto fa parte.

### ***Immobilizzazioni in corso e acconti***

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***

La partecipazione immobilizzata nella società controllata Magazzini Generali Doganali di Prato srl, è stata acquisita a seguito della fusione per incorporazione effettuata nell'esercizio 2020 della controllata Interporto Services Prato srl, tale voce era iscritta nell'esercizio 2020 al valore di acquisizione di fusione, corrispondente al valore contabile presente nell'incorporata.

Tale valore appariva così determinato: nel corso di precedenti esercizi, la partecipazione originariamente iscritta al prezzo di acquisizione, fu incrementata per effetto delle somme versate per copertura perdite e ridotta a seguito della costituzione di un apposito fondo svalutazione, costituito ed incrementato al fine di adeguare il valore della partecipazione, risultato durevolmente di valore inferiore al costo d'acquisto e pertanto iscritta a tale minor valore.

Al fine di mantenere memoria di quanto sopra, anche nella nostra contabilità fu proceduto a riportare il costo complessivo sostenuto dall'incorporata e il relativo fondo svalutazione.

Nell'esercizio 2021 si procedette ad annullare il fondo svalutazione suddetto, in considerazione del fatto che erano venuti a decadere i motivi che avevano portato all'iscrizione di tale fondo negli esercizi precedenti, conseguentemente si ritenne di riportare il valore di detta partecipazione al valore di costo, coerente al suo valore corrente.

Nell'esercizio in commento la partecipazione nella società controllata è stata valutata per la seconda volta secondo il metodo del patrimonio netto, come previsto dall'art. 2426, n. 4 del codice civile, tuttavia non modificando il valore di bilancio, in quanto la società controllata non ha ancora approvato il proprio bilancio di esercizio 2024.

Le altre partecipazioni non qualificate iscritte in bilancio sono 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.).

Per quanto riguarda le partecipazioni valutate con il metodo del costo, si precisa che il valore di bilancio non si discosta in modo significativo, secondo il più generale principio di rilevanza, dal fair value.

#### ***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.

#### **Operazioni di locazione finanziaria**

I beni acquisiti in locazione finanziaria sono contabilmente rappresentati, come previsto dal Legislatore, secondo il metodo patrimoniale con la rilevazione dei canoni leasing tra i costi di esercizio.

#### **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 (terreni).

Le rimanenze sono tutte costituite da immobili (terreni) 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 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 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**

I crediti iscritti nell'attivo circolante non sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 c.2 c.c., tenendo conto del fattore temporale e dell'attualizzazione, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile, in osservanza del più generale principio di rilevanza.

Infatti, per tutti i crediti è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, pertanto è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo.

Tale evenienza si è verificata in quanto o in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del 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 secondo il più generale principio di rilevanza o, ancora, nel caso di attualizzazione, in quanto in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, sempre in osservanza del più generale principio di rilevanza.

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è effettuato mediante lo stanziamento di fondi svalutazione crediti.

#### ***Crediti commerciali entro l'esercizio***

I crediti commerciali esigibili entro l'esercizio successivo, di cui alla voce C.II.1.a, sono iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e l'eventuale fondo svalutazione crediti.

### ***Crediti commerciali oltre l'esercizio***

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 iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e gli specifici fondi svalutazione crediti deducibili costituiti nel corso di esercizi precedenti, del tutto adeguati ad ipotetiche insolvenze; l'importo accantonato, al netto degli utilizzi dell'esercizio, risulta pari a euro 681.261.

Si ricorda che l'iscrizione e l'alimentazione di tali fondi, formati nei precedenti esercizi, è effettuata a specifica valutazione su singolo cliente.

### ***Crediti tributari e Crediti verso altri***

I Crediti tributari e i Crediti verso altri risultano tutti iscritti in bilancio al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

### ***Attività per imposte anticipate***

La sottoclasse C.II Crediti accoglie anche l'ammontare delle cosiddette imposte differite "attive", sulla base di quanto disposto dal documento n. 25 dei Principi Contabili nazionali.

Si tratta delle imposte anticipate "correnti" (IRES) relative all'esercizio in commento e a precedenti, connesse a differenze temporanee deducibili, il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi d'imposta risulta ragionevolmente certo sia nell'esistenza sia nella capienza del reddito imponibile "netto" che è lecito attendersi.

### **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 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 eventuali risconti attivi di durata pluriennale viene 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 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 (plusvalenze tassate a quinti) 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 negli anni ad un accantonamento in ragione di eventuale soccombenza nel contenzioso Imu in essere, che porterebbe ad una richiesta di maggiore imposta Imu da versare all'Ente. Anche in questo esercizio si è proceduto ad un prudenziale accantonamento.

L'esistenza di tale fondo è conseguenza del contenzioso instaurato dalla società con l'Agenzia delle Entrate/Territorio in merito all'attribuzione delle rendite agli immobili di proprietà sociale. Tale contenzioso è inerente alla classificazione

richiesta per gli immobili di proprietà "Interporto" in categoria "E1" e rettificata dall'Ufficio con conseguente maggior debenza di imposta IMU, ove vi sia soccombenza. La società, non avendo viste riconosciute le proprie doglianze nei primi due gradi di giudizio, ha continuato ad alimentare il fondo rischi, tuttavia si deve dare atto di una giurisprudenza che sta modificando l'orientamento a conferma che gli immobili inseriti negli interporti vanno accatastati in categoria "E1". Siamo in attesa che per il ricorso presentato dalla società in Cassazione venga fissata udienza per poi addivenire alla definitiva pronuncia. Ad oggi lo studio legale che segue il contenzioso ci informa che sui casi simili la Cassazione si è espressa sia con esiti negativi che positivi. Si ricorda altresì che nel 2021 è stato presentato emendamento in Parlamento in cui viene chiesta una modifica al DDL 1259 (legge quadro in materia di interporti) in cui all'art.7 bis viene proposto che l'IMU non si applichi alle unità immobiliari, terreni e/o fabbricati, appartenenti a qualsiasi titolo ai soggetti gestori degli interporti.

#### *Fondo rischi contenziosi giudiziari*

Costituito prudenzialmente nell'esercizio precedente, a fronte di eventuale soccombenza in una causa legale, risulta pari a zero per totale utilizzo nell'esercizio in commento.

La causa è stata promossa nel 2015 dinanzi al Tribunale di Prato da Interporto per opposizione a decreto ingiuntivo pronunciato a favore della Compagnia Zurich per la somma di € 178.326,97 oltre interessi legali. Il Tribunale di Prato aveva in data 13.05.2019 sentenza 331 accolto l'opposizione di Interporto e condannato Zurich al pagamento delle spese legali. Avverso tale sentenza Zurich ha presentato ricorso in Corte di Appello di Firenze.

In data 11.03.2024 è stata emessa sentenza che, ribaltando la sentenza del Tribunale di Prato, ha accolto le doglianze di Zurich e condannato Interporto al versamento della somma.

La società, in conseguenza della sentenza negativa, ha deciso, sentiti anche i pareri dei propri professionisti, ad addivenire ad un accordo con controparte e, nel corso del 2024, ha proceduto all'integrale pagamento di quanto fra le parti pattuito. In conseguenza di ciò si è azzerato il fondo per effetto del pagamento dell'importo concordato destinando il residuo a sopravvenienza attiva.

#### **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**

I debiti non sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 c.2 c.c., tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile, in osservanza del più generale principio di rilevanza.

Difatti, per tutti i debiti è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, in osservanza del più generale principio della rilevanza, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, e pertanto è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale.

Tale evenienza si è verificata o in quanto in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, in quanto i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono risultati di scarso rilievo secondo il più generale principio di rilevanza o, ancora, nel caso di attualizzazione, in quanto in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

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

I ratei e risconti sono 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 verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

Laddove tale condizione risulti cambiata sono 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 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 € (150.106), le immobilizzazioni immateriali nette ammontano ad € 248.931.

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
Costo	31.999	274.743	12.472	303	686.450	1.005.967
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	27.612	245.024	11.578	303	422.342	706.859
Valore di bilancio	4.387	29.719	894	-	264.108	299.108
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	-	99.930	99.930
Ammortamento dell'esercizio	4.387	29.719	465	-	115.534	150.105
Totale variazioni	(4.387)	(29.719)	(465)	-	(15.604)	(50.175)
<b>Valore di fine esercizio</b>						
Costo	31.999	274.743	12.472	303	786.379	1.105.896
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	31.999	274.743	12.044	303	537.876	856.965
Valore di bilancio	-	-	428	-	248.503	248.931

##### **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	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese societarie	31.999	31.999	-	-
	F.do amm.to spese societarie	31.999-	27.612-	4.387-	16
	<b>Totale</b>	-	<b>4.387</b>	<b>4.387-</b>	

**Costi di sviluppo**

Nel seguente prospetto è illustrato il dettaglio dei costi di sviluppo 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	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di sviluppo</i>					
	Costi di sviluppo	274.743	274.743	-	-
	F.do amm.to costi di sviluppo	274.743-	245.024-	29.719-	12
	<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>29.719</b>	<b>29.719-</b>	

**Immobilizzazioni materiali****Movimenti delle immobilizzazioni materiali**

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € (1.422.647), le immobilizzazioni materiali nette ammontano ad € 41.701.442.

Nella tabella che segue sono esposte 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
<b>Costo</b>	65.903.665	1.155.552	41.581	381.097	1.730.619	69.212.514
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	26.510.896	615.624	29.682	362.257	-	27.518.459
<b>Valore di bilancio</b>	<b>39.392.769</b>	<b>539.928</b>	<b>11.899</b>	<b>18.840</b>	<b>1.730.619</b>	<b>41.694.055</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	535.104	62.336	6.291	5.290	873.628	1.482.649
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	52.614	-	-	-	-	52.614
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	1.289.502	123.598	2.380	7.166	-	1.422.646
<b>Totale variazioni</b>	<b>(807.012)</b>	<b>(61.262)</b>	<b>3.911</b>	<b>(1.876)</b>	<b>873.628</b>	<b>7.389</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>						
<b>Costo</b>	66.386.155	1.217.888	47.872	386.387	2.604.247	70.642.549
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	27.800.398	739.223	32.063	369.423	-	28.941.107
<b>Valore di bilancio</b>	<b>38.585.757</b>	<b>478.665</b>	<b>15.809</b>	<b>16.964</b>	<b>2.604.247</b>	<b>41.701.442</b>

**Operazioni di locazione finanziaria**

Nel seguente prospetto vengono riportate le informazioni richieste dal Legislatore allo scopo di rappresentare, seppure in via extracontabile, le implicazioni derivanti dalla differenza di contabilizzazione rispetto al metodo finanziario, nel quale l'impresa utilizzatrice rilevarebbe il bene ricevuto in leasing tra le immobilizzazioni e calcolerebbe su tale bene le relative quote di ammortamento, mentre contestualmente rilevarebbe il debito per la quota capitale dei canoni da pagare.

In questo caso, nel conto economico si rileverebbero la quota interessi e la quota di ammortamento di competenza dell'esercizio.

	Importo
<b>Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio</b>	<b>256.008</b>
<b>Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio</b>	<b>46.547</b>

	Importo
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	66.286
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	4.513

Si tratta di un contratto di locazione finanziaria attivato nel mese di dicembre 2020 con la società Cambiano Leasing spa per una Gru Stacker del costo di acquisto pari a euro 465.470,00, ammortizzabile con coefficiente ordinario del 10%.

### Immobilizzazioni finanziarie

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

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	106.071	33.000	139.071
Rivalutazioni	14.922	-	14.922
Valore di bilancio	120.993	33.000	153.993
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	106.071	33.000	139.071
Rivalutazioni	14.922	-	14.922
Valore di bilancio	120.993	33.000	153.993

### 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, sulla base dell'ultimo bilancio approvato dalla controllata al 31 dicembre 2023.

Come detto in precedenza, la controllata è stata valutata per la terza volta secondo il metodo del patrimonio netto, ma sempre sulla base dello stesso bilancio 2023, in quanto quello dell'esercizio 2024 non è stato ancora approvato.

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
Magazzini Generali Doganali Prato s.r.l.	Prato	02220580977	80.000	14.685	120.993	120.993	100,00%	120.993

### 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.

Si rileva che le rimanenze di Verde Zona Archeologica m. 727 comprendono un residuo valore di rivalutazioni per euro 2.793.

#### 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 iscritti nell'attivo circolante	443.575	75.417	518.992	305.928	213.064
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	220.934	39.838	260.772	260.772	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	681.290	(256.451)	424.839	374.820	50.019
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	234.255	50.795	285.050		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.027.821	(71.284)	956.537	460.706	495.831
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.607.875</b>	<b>(161.685)</b>	<b>2.446.190</b>	<b>1.402.226</b>	<b>758.914</b>

### 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 956.537.

#### Importi esigibili entro 12 mesi

Descrizione	Importo
Caparre confirmatorie	9.000
Crediti diversi	451.348
Fornitori debitori	358
<b>Totale</b>	<b>460.706</b>

#### Importi esigibili oltre 12 mesi

Descrizione	Importo
Anticipazione contenzioso IMU	493.483
Depositi cauzionali per utenze	2.348
<b>Totale</b>	<b>495.831</b>

### Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	837.023	(355.827)	481.196
Denaro e altri valori in cassa	90	20	110
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>837.113</b>	<b>(355.807)</b>	<b>481.306</b>

### 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
<b>Ratei attivi</b>	-	941	941
<b>Risconti attivi</b>	209.082	(38.938)	170.144
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	209.082	(37.997)	171.085

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<b>RATEI E RISCONTI</b>		
	<b>Ratei attivi:</b>	<b>0</b>
	Ratei attivi interessi da c/c bancari	5
	Ratei attivi vari	936
	<b>Ratei attivi totale</b>	<b>941</b>
	<b>Risconti attivi:</b>	
	Risconti attivi su assicurazioni	21.780
	Risconti attivi su oneri di finanziamento	125.890
	Risconti attivi leasing	17.322
	Risconti attivi vari	5.152
	<b>Risconti attivi totale</b>	<b>170.144</b>
	<b>Totale</b>	<b>171.085</b>

#### Durata ratei e risconti attivi

Descrizione	Importo entro l'esercizio	Importo oltre l'esercizio	Importo oltre cinque anni
Risconti attivi	63.044	74.862	32.238
Ratei attivi	941	0	0

## 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'esercizio precedente		Altre variazioni Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni				
Capitale	13.245.000	-	-	-		13.245.000
Riserva legale	353.127	9.595	-	-		362.722
<b>Altre riserve</b>						
Riserva straordinaria	3.542.019	182.304	-	-		3.724.323
Varie altre riserve	(29.551)	-	3			(29.554)
<b>Totale altre riserve</b>	3.512.468	182.304	3			3.694.769
Utile (perdita) dell'esercizio	191.899	(191.899)	-		16.395	16.395
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(71.330)	-	-			(71.330)
<b>Totale patrimonio netto</b>	17.231.164	-	3		16.395	17.247.556

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Altre riserve: Riserva negativa disavanzo di fusione	(29.551)
Riserva diff. arrotond. unita' di Euro	(3)
<b>Totale</b>	<b>(29.554)</b>

#### *Riserva negativa disavanzo di fusione*

Tale riserva negativa si è formata a seguito della fusione attuata alla fine dell'esercizio 2020, mediante la quale la società controllata "Interporto Services Prato s.r.l." è stata incorporata nella nostra società.

La differenza da annullamento originata da detta operazione di fusione è data dalla differenza fra il valore della partecipazione nella società incorporante e la quota di patrimonio netto (nel nostro caso il 100% essendo la partecipazione detenuta totalmente da ITC SpA).

La differenza negativa formatasi è stata allocata in detrazione (con segno negativo) delle riserve della società.

#### *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.

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.

Tutte le azioni sottoscritte sono state 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 distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
<b>Capitale</b>	13.245.000	Capitale		-
<b>Riserva legale</b>	362.722	Utili	B	362.722
<b>Altre riserve</b>				
<b>Riserva straordinaria</b>	3.724.323	Utili	A;B;C	3.724.323
<b>Varie altre riserve</b>	(29.554)	Capitale		(29.554)
<b>Totale altre riserve</b>	3.694.769			3.694.769
<b>Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio</b>	(71.330)	Utili		(71.330)
<b>Totale</b>	17.231.161			3.986.161
<b>Quota non distribuibile</b>				362.722
<b>Residua quota distribuibile</b>				3.623.439

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.

I movimenti relativi agli "Altri fondi" sono relativi all'adeguamento del fondo rischi e oneri contenzioso IMU relativamente all'esercizio 2023.

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	221.878	1.502.137	1.724.015
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	-	144.075	144.075
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	55.469	474.058	529.527
<b>Totale variazioni</b>	(55.469)	(329.983)	(385.452)
<b>Valore di fine esercizio</b>	166.409	1.172.154	1.338.563

## 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	1.172.154
	F.do contenzioso legale Zurigh	0
	<b>Totale</b>	<b>1.172.154</b>

Altri fondi così movimentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
<b>Altri fondi:</b>	<b>1.502.137</b>				
F.do rischi contenzioso IMU	1.283.854	144.075	(255.775)	(111.700)	1.172.154
F.do contenzioso legale Zurigh	218.283	0	(218.283)	(218.283)	0

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	156.666
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	22.804
Utilizzo nell'esercizio	10.585
<b>Totale variazioni</b>	12.219
Valore di fine esercizio	168.885

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono espresse 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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	13.325.109	(994.295)	12.330.814	4.290.562	8.040.252	2.479.667
Debiti verso fornitori	261.560	24.671	286.231	286.231	-	-
Debiti tributari	1.369.654	227.726	1.597.380	158.896	1.438.484	-
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	15.219	1.265	16.484	16.484	-	-
Altri debiti	771.362	1.216.770	1.988.132	1.967.916	20.216	-
<b>Totale debiti</b>	<b>15.742.904</b>	<b>476.137</b>	<b>16.219.041</b>	<b>6.720.089</b>	<b>9.498.952</b>	<b>2.479.667</b>

### *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	30.949	3.783.129	6.037.069	2.479.667	12.330.814

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., e ora Monte dei Paschi di Siena 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.

La società, in data 26/03/2020 ha concordato con Banca Chianti l'attivazione delle misure di sostegno finanziario alle micro, piccole e medie imprese colpite dall'epidemia di COVID-19 ai sensi dell'art. 56 D.L. n.18 del 17/03/2020, la sospensione della sola quota capitale delle rate di rimborso del finanziamento scadenti fino al 30/09/2020. Successivamente, a seguito di quanto espressamente previsto dall'art. 65 del DL10/2020 la moratoria è stata automaticamente prorogata fino al 31/01/2021 prima e, poi, ai sensi dell'art.1. comma 248, della Legge n.178 del 30/12/2020 al 30/06/2021. Per effetto di quanto sopra il piano di ammortamento è stato prorogato di un periodo analogo alla sospensione e, pertanto, la scadenza finale del suddetto finanziamento è divenuta 01/06/2032.

La società, in data 27/03/2020 ha concordato con Credit Agricole l'attivazione delle misure di sostegno finanziario alle micro, piccole e medie imprese colpite dall'epidemia di COVID-19 ai sensi dell'art. 56 D.L. n.18 del 17/03/2020, la sospensione della quota capitale ed interessi delle rate di rimborso del finanziamento scadenti fino al 30/09/2020. Successivamente, a seguito di quanto espressamente previsto dall'art. 65 del DL10/2020 la moratoria è stata automaticamente prorogata fino al 31/01/2021 prima e, poi, ai sensi dell'art.1. comma 248, della Legge n.178 del 30/12/2020 al 30/06/2021. Per effetto di quanto sopra il piano di ammortamento è stato prorogato di un periodo analogo alla sospensione e, pertanto, la scadenza finale del suddetto finanziamento è divenuta 30/06/2034.

La società, in data 09/04/2020 ha concordato con Unicredit l'attivazione delle misure di sostegno finanziario alle micro, piccole e medie imprese colpite dall'epidemia di COVID-19 ai sensi dell'art. 56 D.L. n.18 del 17/03/2020, la sospensione della sola quota capitale delle rate di rimborso del finanziamento scadenti fino al 30/09/2020. Successivamente, a seguito di quanto espressamente previsto dall'art. 65 del DL10/2020 la moratoria è stata automaticamente prorogata fino al 31/01/2021 prima e, poi, ai sensi dell'art.1. comma 248, della Legge n.178 del 30/12/2020 al 30/06/2021. Per effetto di quanto sopra il piano di ammortamento è stato prorogato di un periodo analogo alla sospensione e, pertanto, la scadenza finale del suddetto finanziamento è divenuta 31/10/2029.

La società, in data 09/12/2020 ha concordato con la Monte dei Paschi di Siena S.p.A., in pool con la Banca Intesa San Paolo, nelle more delle misure di sostegno finanziario alle micro, piccole e medie imprese colpite dall'epidemia di COVID-19, la sospensione della sola quota capitale delle rate di rimborso del finanziamento scadenti il 20/12/2020 ed il 20/03/2021, prorogando per un periodo analogo alla sospensione il piano di ammortamento. Pertanto, la scadenza del suddetto finanziamento è divenuta 20/06/2031.

La società, in data 22/10/2024, ha stipulato con Monte dei Paschi di Siena un contratto di mutuo chirografo di € 75.000,00 in linea capitale, a tasso fisso del 4,14% come da contratto, totalmente erogato alla data di chiusura dell'esercizio in commento, rimborsabile entro 60 mesi a far data dal mese successivo alla data di consegna e quietanza comprovante l'erogazione a saldo, mediante rate mensili posticipate.

Nella seguente tabella è riportato il dettaglio dei mutui bancari in essere:

Descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi, entro 5 anni	oltre 5 anni	Totale
MPS -Intesa S. Paolo	614.774	2.824.187	1.228.633	4.667.594
Mutuo Credit Agricole	115.263	500.075	645.317	1.260.655
Mutuo Unicredit	354.855	1.442.438	0	1.797.293
Mutuo Chianti Banca	2.684.144	793.885	605.717	4.083.746
Mutuo Monte dei Paschi di Siena	14.093	59.759	0	73.852
<b>Totale</b>	<b>3.783.129</b>	<b>5.620.342</b>	<b>2.479.667</b>	<b>11.883.140</b>

#### Altri debiti

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Altri debiti", distinti fra debiti in scadenza entro ed oltre l'esercizio successivo.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
-------------	-----------	----------------------------

Altri debiti		
	PEGASO SRL	23
	A-Team srl	37
	Debiti v/fondi previdenza complementare	30
	Depositi cauzionali ricevuti	20.216
	Debiti v/amministratori	15.817
	Debiti per caparre confirmatorie (*)	1.000.000
	Debiti diversi verso terzi	310.846
	Anticipi contributi su Progetti	548.697
	Personale c/retribuzioni	26.512
	Dipendenti c/retribuzioni differite	65.954
	<b>Totale</b>	<b>1.988.132</b>

(\*) trattasi della somma ricevuta a titolo di caparra dalla società "Toscofin SpA" sul preliminare di compravendita per l'edificio 16A. Operazione perfezionatasi nel mese di gennaio 2025.

### 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 garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	11.883.140	11.883.140	447.674	12.330.814
Debiti verso fornitori	-	-	286.231	286.231
Debiti tributari	-	-	1.597.380	1.597.380
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	16.484	16.484
Altri debiti	-	-	1.988.132	1.988.132
<b>Totale debiti</b>	<b>11.883.140</b>	<b>11.883.140</b>	<b>4.335.901</b>	<b>16.219.041</b>

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, ipoteche concesse su finanziamenti, presenti in bilancio per complessivi euro 64.953.550 sono i seguenti:

Tipo garanzia	A favore di	Bene vincolato	Importo 2023	Importo 2024
Ipoteca	MPS /Intesa	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	14.000.000	14.000.000
		<b>Totale</b>	<b>64.953.550</b>	<b>64.953.550</b>

Creditore	Tipologia di debito	Scadenza	Durata residua capitale finanziato superiore ai 5 anni (SI-NO)	Garanzia reale prestata	Modalità di rimborso

MPS /Intesa S. Paolo	Mutuo ipotecario	2031	sì	Ipoteca su Piattaforma ferroviaria, Direz. e Multifunz.le	quote periodiche
Credit Agricole	Mutuo ipotecario	2034	sì	Ipoteca su Edificio 7 e parte 14/M	quote periodiche
Unicredit	Mutuo ipotecario	2029	no	Ipoteca su Edificio 14/DE	quote periodiche
Chianti Banca	Mutuo ipotecario	2032	sì	Ipoteca su Edificio 16 A e 14F	quote periodiche
Monte dei Paschi di Siena	Mutuo chirografo	2029	no	nessuna	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
<b>Ratei passivi</b>	78.315	(13.263)	65.052
<b>Risconti passivi</b>	11.099.747	(704.312)	10.395.435
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	11.178.062	(717.575)	10.460.487

I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 ammontano complessivamente a euro 10.460.486,59, di cui euro 10.182.394,32 relativi a risconti passivi conseguenti ai Contributi in c/to impianti a suo tempo ricevuti per Legge 240, Legge 413 e da Regione Toscana, nonché nell'esercizio in commento per credito d'imposta Industria 4.0. e contributo Bando MIT per i mezzi di movimentazione.

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

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.

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<b>RATEI E RISCONTI</b>		
<b>Ratei passivi:</b>		
	Ratei passivi su interessi finanz./mutui	58.946
	Ratei passivi vari	6.106
	<b>Totale ratei passivi</b>	<b>65.052</b>
<b>Risconti passivi:</b>		
	Risconti passivi affitti attivi	213.040
<b>Risconti passivi contributi:</b>		
	Risconti passivi contributi L.240	9.712.265
	Risconti passivi contributi Reg.Tosc.	86.433

v.2.14.1

Risconti passivi credito d'imposta ind. 4.0	196.837
Risconti passivi contributi MIT mezzi movimentazione	186.859
<b>Totale risconti passivi</b>	<b>10.182.394</b>
<b>Totale</b>	<b>10.460.487</b>

*Durata dei ratei e risconti passivi*

Descrizione	Importo entro l'esercizio	Importo oltre l'esercizio	Importo oltre cinque anni
Ratei passivi	65.052	0	0
Risconti passivi	697.026	2.664.303	7.034.106

## 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.

Gli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni sono iscritti in base al costo di produzione che comprende i costi diretti (materiale e mano d'opera diretta, costi di progettazione, forniture esterne, ecc.) e i costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile al cespite per il periodo della sua fabbricazione fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso; con gli stessi criteri sono aggiunti gli eventuali oneri relativi al finanziamento della sua fabbricazione.

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.

Nella voce A5 sono inclusi anche gli eventuali contributi in c/esercizio erogati da enti vari, quali ad esempio contributi a fondo perduto, crediti d'imposta vari.

L'importo complessivo di tale voce euro 904.336 è inciso in via principale dalle quote di competenza dei contributi in conto impianti per euro 689.144, oltre a sopravvenienze attive per euro 102.300 ed il residuo per ricavi accessori diversi e plusvalenze.

### 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 2024	Valore esercizio 2023	Variazione
Prestazioni di servizi	148.835	168.778	(19.943)
Canoni di noleggio	0	0	0
Proventi da immobili	0	17.470	(17.470)
Competenze su canoni locazione	3.368.303	3.292.615	75.688
Concessione diritto superficie tetti	15.780	15.780	0
<b>Totale</b>	<b>3.532.918</b>	<b>3.494.643</b>	<b>38.275</b>

### 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 2024:

Costi per servizi	2024	2023
	35.976	35.976
Lavorazioni di terzi (att. servizi)	0	2.671
Costi immobili non strumentali	2.038	2.949
Spese telefoniche ordinarie	1.666	1.887
Spese telefoniche radiomobili	7.398	4.296
Costi gestione reti interne	19.891	19.415
Energia elettrica	24.156	14.343
Gas	13.495	21.810
Pulizia locali	23.298	33.331
Spese manut. impianti e macchin. propri	17.533	20.935
Canoni manut. impianti e macchin. propri	56.011	51.134
Spese manut. fabbricati strumentali	0	2.652
Canoni manut. fabbricati non strum	2.521	0
Spesemanutenzioneautomezzi propri	1.754	2.943
Pedaggi autostradali automezzi	24.658	26.398
Consulenzeammin. efiscali(ordinarie)	20.467	29.698
Consulenzetecniche	2.584	32.009
Consulenze legali	6.293	5.547
Consulenze marketing e pubblicitarie	49.846	42.121
Consulenze afferenti diverse	148.829	149.007
Compensiamministr. socico.co.coSC	23.857	22.515
Compensi sindaci professionisti	26.416	26.760
Contrib.previd.ammin.nonsocico.co.co	10.680	10.905
Compensi revisori professionisti	4.615	0
Pubblicità, inserz. e affissioni ded	4.690	4.423
Fiere,mostre,convegnideducibili	3.927	3.910
Spese alberghi e ristor. deducibili	3.247	2.449
Spese di viaggio	0	0
Spesedirappresentanza	196	396
Spese postali	262	1.391
Altre spese amministrative	112.352	103.938
Premidiassicuraz.nonoblig. deducibili	148.845	146.812
Servizi di vigilanza	0	0
Servizismaltimentorifiuti	0	0

Assistenza software		
Spese generali varie	3.106	3.288
Ricerca, formazione e addestramento	1.578	1.534
Servizi d'iterzi mensa aziendale	10	760
Costi per servizi generalità dipendenti	8.912	9.775
Visite mediche periodiche ai dipendenti	2.054	2.483
Commissioni e spese bancarie	0	390
Commissioni e spese su factoring	3.661	3.777
	0	0
<b>Costi per servizi</b>	<b>816.822</b>	<b>844.628</b>

## 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.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	951.600
Altri	23.035
<b>Totale</b>	<b>974.635</b>

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

Nel corso dell'esercizio in commento non sono stati rilevati costi e ricavi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

## 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 eventuali imposte relative ad esercizi precedenti includono all'occorrenza 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.

### Determinazione reddito imponibile 2024 e Ires competenza

<b>Utile netto imposte</b>	<b>16.395</b>
Plusvalenze e sopravv. rateizz. Art. 68 c. 4 e Art. 88 c. 2	231.123
Imposte indeducibili o non pagate Art. 99	104.914
Oneri utilità sociale	727
Spese mezzi trasporto indeducibili Art. 164	18.225

Svalutaz., minusval., sopravv. pass. e perdite non deducibili	85.125
Ammortamenti non deducibili	103
Spese ed altri componenti neg.non ded.in tutto o in parte o di compet. altri servizi (art. 109 c.4)	3.142
Svalutazioni e accantonam. non ded. in tutto o in parte (Art. 105 e 106)	144.075
Spese e componenti negativi eccedenti quote deducibili	23.035
Altre variazioni in aumento	820
<b>TOTALE VARIAZIONI IN AUMENTO</b>	<b>611.289</b>
	0
Plusvalenze e sopravv. rateizzate	245.837
Altre variazioni in diminuzione	245.837
<b>TOTALE RIPRESE IN DIMINUZIONE</b>	<b>381.847</b>
<b>SOMMA ALGEBRICA</b>	<b>381.847</b>
REDDITO IMPONIBILE	91.643
<b>IRES ESERCIZIO 24%</b>	<b>167%</b>
<b>Incidenza IRES sul risultato esercizio ante imposte</b>	

### Imposte relative ad esercizi precedenti

Non si rilevano movimenti relativi a versamenti di imposte per esercizi precedenti.

### Imposta IRAP dell'esercizio

L'imposta IRAP relativa all'esercizio 2024 risulta pari a Euro 52.892 calcolata su una base imponibile pari a Euro 1.356.207 aliquota 3,9%.

#### Determinazione reddito imponibile 2024 e Irap competenza

Ricavi vendite e prestazioni	3.532.917
Variazioni Rimanenze	0
Altri ricavi e proventi	902.336
<b>TOTALE COMPONENTI POSITIVI</b>	<b>4.435.253</b>
Costi per servizi e acquisti vari	822.217
Costi per godimento beni di terzi	229.365
Ammortamenti immobilizzazioni	1.572.753
Oneri diversi di gestione	352.139
<b>TOTALE COMPONENTI NEGATIVI</b>	<b>2.976.474</b>
<b>Imponibile Irap ante variazioni in aumento e in diminuzione</b>	<b>1.458.779</b>
<b>Totale variazioni in aumento</b>	<b>279.561</b>
<b>Totale variazioni in diminuzione</b>	<b>82.837</b>
<b>Valore produzione lorda</b>	<b>1.655.503</b>
<b>Deduzioni art. 11, comma 1. lett. a) D.Lgs n. 446</b>	<b>299.296</b>
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>1.356.207</b>
<b>IRAP aliquota 3,9% (ver. aliq. per immob. e altri settori)</b>	<b>52.892</b>
<b>Incidenza IRAP sul risultato esercizio ante imposte</b>	<b>96,75%</b>

### 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 anticipate e differite sono state calcolate utilizzando le aliquote fiscali attese in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno (24%).

Di seguito si riportano, ove presenti, 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 e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto;
- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione; l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;
- le voci escluse dal computo e le relative motivazioni.

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

	IRES
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	1.187.707
Totale differenze temporanee imponibili	693.368
Differenze temporanee nette	494.339
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite/cred.imp.anticipate a inizio esercizio	12.377
Imposte differite/Imposte anticipate dell'esercizio	106.264
Fondo imposte differite/cred. Imp. Anticipate a fine esercizio	118.641

#### Dettaglio differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Accantonamento fondo rischi IMU etc.	976.062	211.645	1.187.707	24%	285.050

#### Dettaglio differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES residuo
Plusvalenze rateizzate	924.491	(231.123)	693.368	24%	166.409

## 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 indiretto.

## 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.

	Numero medio
Quadri	2
Impiegati	3
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>5</b>

Rispetto all'esercizio precedente non si è proceduto a variazioni nel numero di addetti.

### 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.

Compensi	Importo esercizio corrente
<b>Amministratori:</b>	
Compenso in misura fissa	148.829
Compenso in misura variabile	-
Indennità di fine rapporto	-
<b>Sindaci:</b>	
Compenso	23.857

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	10.680
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>10.680</b>

### 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.

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore 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	68.972.638
di cui reali	64.953.550

### Impegni

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, oltre al contratto di leasing di cui sopra.

### Garanzie

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 ammontano complessivamente a euro 68.972.638 e risultano così composte:

### Ipoteche a terzi

Tipo garanzia	A favore di	Bene vincolato	Importo 2024	Importo 2023
Ipoteca	MPS/Intesa San Paolo	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
		<b>Totale</b>	<b>64.953.550</b>	<b>64.953.550</b>

### Fidejussioni ricevute da terzi

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 2024	Importo 2023
Fidejussione	Baldassini	19.998	19.998

Fidejussione	Comune di Prato	2.963.002	2.963.002
Fidejussione	RFI Rete Ferroviaria Italiana	161.120	161.120
Fidejussione	Ministero Infrastrutture e Trasporti	176.866	176.866
Fidejussione	Regione Toscana	698.102	
<b>Totale</b>		<b>4.019.088</b>	<b>3.320.986</b>

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

### Passività potenziali

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 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 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

Nel corso dell'esercizio in commento sono state poste in essere operazioni con parti correlate (società controllata per nostre forniture, amministratori per compensi, sindaci per compensi, società di revisione per compensi); si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala pertanto che nel corso dell'esercizio in commento 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 e dei terzi, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

### Ricavi e Crediti verso controllata

Descrizione	Esercizio 2024
Fatturato verso Magazzini Generali Doganali Prato	282.204
Credito di bilancio verso Magazzini Generali Doganali Prato	260.772

### Costi e Debiti verso controllata

Descrizione	Esercizio 2024
Fatturato da Magazzini Generali Doganali Prato	35.976
Debito di bilancio verso Magazzini Generali Doganali Prato	-

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che potrebbero incidere sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico della società.

Si dà atto del persistere dei conflitti bellici in Ucraina e in Medio Oriente; si segnala che ciò potrà avere ancora impatto negativo sulla gestione dell'esercizio in corso, ma, come detto nella parte iniziale del presente documento, si ritiene che nel caso della nostra società vi siano i presupposti per redigere il bilancio secondo il principio della continuità aziendale.

La società, nei primi mesi dell'esercizio in corso, non ha subito impatti di natura eccezionale e prosegue l'attività nel rispetto delle normative in vigore.

Si rileva, inoltre, che nel mese di gennaio dell'esercizio in corso si è proceduto alla vendita dell'edificio 16A.

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

Non esistono 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 alcun strumento finanziario derivato.

## 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 a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, **non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria 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 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 548.458,49 e Contributi Regione Toscana per euro 4.459,94, entrambi evidenziati in Conto Economico alla voce A.5.a) sono derivanti da incassi conseguiti in esercizi precedenti e risultano imputati all'esercizio 2024 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 298.426 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
Stato italiano	Contributo Bando MIT mezzi di movimentazione	113.957
Stato italiano	Credito Imposta Industria 4.0 anno 2020	74.475
Stato italiano	Credito Imposta Industria 4.0 anno 2023	109.994
<b>Totale</b>		<b>298.426</b>

Per approfondimenti su quanto ricevuto dalla società, si rimanda al sito internet del Registro Nazionale degli Aiuti di Stato.

A completamento delle informazioni inerenti ai contributi ricevuti dalla società nel corso dell'anno 2024 si riportano di seguito anche i contributi la cui manifestazione finanziaria non si è perfezionata nell'anno sussistendo tuttavia i presupposti della competenza vedi seguente prospetto:

Erogante	Causale	Importo
Stato italiano	Credito Imposta Industria 4.0	192.481
Stato italiano	Contributo Bando MIT mezzi di movimentazione	51.086
Stato Italiano	Digitalizzazione Catena Logistica	548.222
Stato Italiano	Contributo Bando MIT completamento rete nazionale	1.768.663
<b>Totale</b>		<b>2.560.452</b>

**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**

Signori Soci,

alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare come segue l'utile d'esercizio di euro 16.394,80:

- per il 5%, pari a euro 819,74, alla riserva legale;
- il residuo, per euro 15.575,06, interamente alla riserva straordinaria.

## Nota integrativa, parte finale

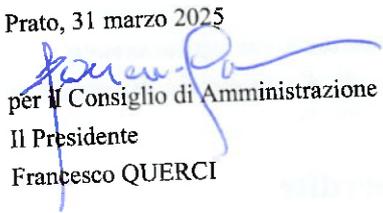
Signori Soci,

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 31/12/2024 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, 31 marzo 2025

  
per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Francesco QUERCI

# INTERPORTO DELLA TOSCANA CENTRALE SPA

Sede legale: Via di Gonfienti n. 4/4 PRATO (PO)  
Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI PRATO  
C.F. e numero iscrizione: 03447690482  
Iscritta al R.E.A. n. PO 366636  
Capitale Sociale sottoscritto € 13.245.000,09 interamente versato  
Partita IVA: 00302320973

## Relazione sulla gestione *Bilancio Ordinario al 31/12/2024*

Signori Azionisti,  
nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2024; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione.  
La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

### **Informativa sulla società**

Signori Azionisti,  
il bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 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 che viene sottoposto alla Vostra approvazione è la dimostrazione della situazione 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 31/12/2024, che hanno portato un utile di euro 16.395.

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.

### **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.

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 avvalsa fino al 31/12/2021 anche della figura del Direttore a cui erano affidati vari aspetti della gestione.

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,

Il settore della Logistica e del trasporto ferroviario, pur occupando ad oggi una porzione limitata del panorama generale della mobilità delle merci riveste un ruolo di interesse centrale nelle politiche Europee e Nazionali di decarbonizzazione dei trasporti e promozione della connettività e dell'interoperabilità.

In Italia il trasporto ferroviario merci costituisce un elemento fondamentale della rete logistica nazionale, assumendo un ruolo cruciale nel movimento efficiente della merce su lunghe distanze. Tuttavia, ad oggi, il settore evidenzia una limitazione significativa, con prestazioni inferiori rispetto al trasporto stradale, che continua a detenere il predominio in questo contesto.

Nel nostro Paese, il settore logistico ferroviario è caratterizzato da volumi di traffico che si discostano notevolmente dalla media Europea, con una quota modale del 12,6 %, in netto contrasto con il 17% della media EU e da un'offerta ferroviaria prevalentemente concentrata nelle regioni settentrionali. Nell'ultimo triennio, nonostante un sostanziale recupero del settore nel corso del 2021 con il ripristino dei volumi ai livelli pre-pandemici, il 2022 ha presentato segnali di regressione, confermati e accentuati nel corso del 2023, il 2024 ha visto forte preoccupazione nel primo semestre con una leggera ripresa nel secondo semestre. L'atteggiamento degli operatori del trasporto ferroviario rimane comunque prudente, con un sentimento classificato "neutro".

Questa valutazione riflette una consapevolezza delle difficoltà che attendono il settore, ma anche una certa fiducia nella capacità di gestire le interruzioni infrastrutturali previste a seguito dei lavori di ammodernamento della rete ferroviaria (alta velocità) che ha visto ingenti somme del PNRR stanziati a favore di RFI (22 miliardi). È del tutto evidente che una cattiva coordinazione dei lavori in corso può facilmente minare la quantità e qualità dei servizi.

A complicare ulteriormente il quadro ci sono le preoccupazioni legate alla guerra e alla crescita economica: le tensioni geopolitiche e le incertezze economiche continuano a pesare sulle prospettive del settore, rendendo ancora più cruciale un intervento coordinato delle Autorità politiche e regolatorie.

Nonostante queste sfide, la comunità del trasporto intermodale non ha smesso di investire in nuove capacità di trasporto e terminal, così come in soluzioni digitali volte a migliorare la competitività del settore. Gli investimenti in innovazione e capacità rappresentano una chiara dimostrazione di fiducia da parte degli operatori, che vedono nell'intermodalità un elemento chiave per il futuro della logistica.

Lo sviluppo dell'intermodale, quindi, alla luce delle improcrastinabili esigenze ambientali, si pone sempre più come strumento irrinunciabile per favorire il rilancio, la competitività e la transizione ecologica.

Per gli Interporti si apre una nuova primavera d'innovazione e digitalizzazione, transizione ecologica e decarbonizzazione. In qualità di nodi fortemente connessi con portualità, industria e consumo, rappresentano infatti il soggetto chiave per sviluppare nuovi modelli di outsourcing logistico in stretta connessione con i servizi ferroviari.

Gli Interporti sono nati con gli obiettivi di incentivare un riequilibrio modale a favore del trasporto ferroviario e aumentare l'efficienza dei servizi logistici, attraverso la concentrazione di più attività in un unico nodo: fino dalla nascita, hanno dato un importante contributo allo sviluppo di una nuova offerta logistica da parte degli operatori del settore (spedizionieri, MTO, corrieri, ecc.).

A distanza di circa trent'anni dalla loro costruzione, gli Interporti presenti in molte aree d'Italia devono proporsi non solo come infrastrutture logistiche a servizio delle merci, ma anche come promotori e motori di crescita e sviluppo per nuovi modelli di outsourcing logistico, nuovi servizi di eccellenza, centri logistici green, stazione di ricarica con carburanti alternativi e più ecologici del diesel – come bio-diesel, HVO (diesel paraffinico prodotto da materie prime 100% rinnovabili), LNG (gas naturale liquefatto) ed energia elettrica.

Devono altresì promuovere nuove soluzioni per la distribuzione urbana delle merci e nuovi modelli per la gestione operativa dei magazzini, capaci di dare risposte flessibili in breve termine a livello temporale e di spazio e di sviluppare l'intermodalità nel collegamento con altri terminali terrestri e portuali. In sostanza, gli Interporti, da promotori e sviluppatori del trasporto intermodale, devono allargare la propria visione strategica e diventare agenzie di sviluppo territoriale, unendo risorse produttive, logistiche, urbanistiche e di servizi, al fine di rendere più competitivo il territorio di riferimento.

In un simile contesto, mai come adesso la centralità della rete degli Interporti nell'ambito della logistica e dell'intermodalità, ne ha fatto un settore di rilevanza nazionale e oggetto di finanziamenti pubblici. Con il riparto del Fondo per gli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del sistema Paese si sono rese disponibili risorse per 45 milioni di euro per interventi infrastrutturali di implementazioni degli Interporti rientranti tra quelli indicati nella Legge 4 agosto 1990 n.240. Vi sono poi interventi per la digitalizzazione dei sistemi logistici: Interoperabilità della Piattaforma Logistica Nazionale (PLN). L'attuazione di tale progetto aumenterà la competitività logistica nazionale grazie alla realizzazione di un sistema interoperabile tra attori pubblici e privati in grado di semplificare procedure, processi e controlli favorendo la transizione digitale delle imprese che operano in questo settore.

Oggi finalmente il legislatore italiano ha inteso superato la oramai datata legge n.240/90. La nuova proposta di legge (n.703/2024), approvata alla Camera dei Deputati, è all'esame del Senato per diventare Legge nel corso del 2025, la stessa postula all'art.1 la nuova definizione di Interporto: il complesso organico di infrastrutture e di servizi integrati di rilevanza nazionale, gestito in forma imprenditoriale al fine di favorire la mobilità delle merci tra diverse modalità di trasporto con l'obiettivo di accrescere l'intermodalità e l'efficienza dei flussi logistici, in ogni caso fornito di collegamenti con porti o aeroporti e viabilità di grande comunicazione e comprendere uno scalo ferroviario idoneo a ricevere treni intermodali completi o convenzionali, e attrezzature fisse e mobili atte al trasbordo di unità di carico intermodale e merce dalla modalità di trasporto ferroviario a quello stradale o di navigazione interna.

Questa breve introduzione di ordine generale riportata nelle prospettive dell'Interporto della Toscana Centrale significa "Terminal Intermodale", "Servizi a cose e persone" e "Politiche Green" "Ultimo miglio".

Anche l'anno 2024 è stato caratterizzato da un'intensa attività di Pubbliche relazioni, e una partecipazione attiva alla vita associativa di UIR di FLC, al fine di sensibilizzare i vari "pubblici" di riferimento sulle tematiche legate allo sviluppo della Interporto S.p.A. (ITC) e della partecipata Magazzini Generali Doganali Prato srl (MGDP).

È stato approvato dal Consiglio di Amministrazione l'Aggiornamento del Piano Industriale che ha visto come novità principale la vendita del lotto 16/A, ritenuto non strategico ai fini intermodali, al prezzo di € 6.350.000,00.

La Regione Toscana ha finanziato politiche di c.d. "Ferrobonus", ha posto in bilancio la somma di € 304.000,00 a favore del trasporto intermodale in Toscana, e a valere per il triennio 2025/2026/2027, l'ulteriore somma di € 600.000,00.

Il 2024 ha visto la partenza del treno Prato/Livorno - Livorno/Prato con cadenza settimanale, premiato, peraltro, quale miglior progetto ferroviario dell'anno 2024 ("LOGISTICO DELL'ANNO"). Si è visto anche la partenza del treno Cuneo/Prato - Prato/Cuneo (momentaneamente sospeso per lavori lungo l'asse ferroviario). Sono arrivati i primi sette treni navetta da Firenze Rifredi/Prato relativi al contratto con il Consorzio Florentia (Stazione Foster) (Pizzarotti/Saipem), dopo un periodo di sospensione, causa problemi stazione di ricevimento delle terre, riprenderanno nel mese di Aprile 2025.

La società Interporto della Toscana Centrale S.p.A. si candida sempre più come hub di riferimento per i volumi di traffico direzione da e per Nord/Europa in attesa del completamento (sagomatura PC/80) della Prato/Bologna (c.s. Direttissima).

#### **Area Immobiliare:**

In data 28/01/2025 è stato venduto il lotto 16A per un importo pari a € 6.350.000 di cui un milione è stato incassato nel 2024 a titolo di caparra confirmatoria nell'ambito del contratto preliminare di compravendita, la parte residua nel 2025 al rogito notarile.

#### **Realizzazione Piste ciclabili e Convenzione Urbanistica**

In data 20/06/2023 sono terminati i lavori di realizzazione della pista ciclabile nr. 1

In data 16/01/2025 sono terminati i lavori di realizzazione della pista ciclabile nr. 2

In data 21/05/2024 è stata sottoscritto fra il Comune di Prato e la società Interporto "ATTO MODIFICATIVO DI CONVENZIONE URBANISTICA DISCIPLINANTE LA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO n. 337 "INTERPORTO", con il quale sono stati ridefiniti i tempi di rilascio del Certificato di Agibilità per gli edifici previsti nel Piano Attuativo 337 (Edifici 14N e 14O). Con questo atto di modifica, la Interporto ha potuto richiedere a SUSA S.p.A., tramite le vie legali, gli oneri di costruzione relativi alla costruzione del lotto 14N, per un importo pari ad € 357.338,30. Tale importo inizialmente era stato scalato dal credito che Interporto vantava nei confronti dell'Amministrazione comunale di Prato.

#### **Realizzazione di nuovi parcheggi inseriti nei bandi MIT2020 e CEF PASS4CORE2**

In data 04/10/2023 sono iniziati i lavori di realizzazione dei parcheggi P7 - P8 e P10, con termine degli stessi previsto per maggio 2025.

In data 18/03/2024 sono iniziati i lavori di riqualificazione del parcheggio P1, con termine degli stessi previsto per maggio 2025.

In data 10/02/2025 sono iniziati i lavori di realizzazione del parcheggio P9, con termine degli stessi previsto per settembre 2025.

#### **Espansione Campi Bisenzio**

Nel mese di ottobre 2022 è stata presentata all'Amministrazione comunale di Campi Bisenzio la proposta di Piano Attuativo denominato "Marinella" che prevede la realizzazione di due distinti complessi destinati rispettivamente a logistica e grande superficie di vendita, oltre un parcheggio destinato a Interporto.

Nel mese di marzo 2023 è stato costituito un Consorzio denominato "MARINELLA" fra i proprietari di immobili ubicati all'interno del comprensorio, avente lo scopo di realizzare quanto previsto nel Piano Attuativo "Marinella".

Nel mese di febbraio 2025 Città Metropolitana di Firenze ha espresso parere favorevole al progetto che prevede il miglioramento del flusso veicolare della viabilità esistente; a questo punto potrà concludersi la copianificazione, con successivo inserimento del progetto di espansione dell'Interporto nel Piano Operativo Comunale di Campi Bisenzio.

Lo step successivo sarà l'approvazione del Piano Attuativo presentato nell'ottobre del 2022.

#### **Adozione Piano Strutturale del Comune di Prato del 27/07/2023 (DCC n.48)**

A seguito dell'adozione del nuovo piano strutturale del Comune di Prato che ha sottolineato l'importanza strategica dell'Interporto, sia come polo logistico di scala territoriale e sia come polo dei servizi per l'area metropolitana, è previsto il potenziamento e la valorizzazione dell'area con la possibilità di interventi di addizione volumetrica degli edifici esistenti. Sono in corso con gli Uffici Comunali, e direttamente con l'Assessore competente incontri diretti alla definizione dell'operatività delle previsioni predette.

#### **Digitalizzazione Cyber security**

L'Interporto della Toscana Centrale è risultato aggiudicatario del cofinanziamento del 50%, per € 548.000,00, dall'Unione Europea a valere sul PNRR scheda M3C2-I 2.1-5 relativo alla digitalizzazione degli Interporti, c.d. "progetto Elodie". Il totale complessivo, da rendicontare entro e non oltre giugno 2026, è di € 1.096.000,00. L'intervento prevede il totale rifacimento dei varchi V1 e V2; La realizzazione del sistema TOS (terminal operation system) al V3 di accesso al Terminal; Acquisto del Connettore, secondo le specifiche del progetto "Elodie", per l'interoperabilità del sistema con tutti i nodi (Porti, Interporti, Dogane) del perimetro Europeo. Sono stati predisposti tutti gli atti propedeutici per dare esecuzione alle opere.

#### **Interporto GREEN – SOSTE SICURE**

Predisposto il "Progetto a supporto della transizione digitale ed energetica finalizzate alla transizione ecologica verso la *ClimateNeutralSmart City*". La finalità del progetto è quella di abbassare il livello di dipendenza energetica dell'Interporto, andando a compensare con energia rinnovabile – PANNELLI FOTOVOLTAICI autoprodotta in loco. La derivata di questa operazione permetterà inoltre di abbassare enormemente l'impronta carbonica. Inoltre, è a compimento (Giugno 2025) il progetto "soste sicure" che vede realizzate all'interno dell'Interporto n°104 piazzole di soste per camion dotati di blocchi servizio dedicati alle persone e alle cose (lavanderia, bagni, area food, area relax ecc...) oltre naturalmente il sistema di vigilanza H24 e colonnine di ricarica green.

**HUB Multienergy**

Avviato il confronto con il Comune di Campi Bisenzio. La realizzazione è strettamente legata alla espansione di ITC nel Comune di Campi, seguendone le tempistiche.

**City logistics, innovazione**

E' stato aggiornata la progettualità della City Logistic fatta propria dal Comune di Prato e inserita all'interno della Smart City; progetto è stato nuovamente trasmesso alla Comunità Europea. Il tutto dovrà essere finanziato con i fondi del PNRR

**Fatti di particolare rilievo**

Per quanto riguarda fatti di particolare rilevanza che meritino di essere oggetto di segnalazione, ed essere portati all'attenzione degli azionisti, si ritiene di avere già sviluppato gli argomenti nel paragrafo che precede.

**Attività di direzione e coordinamento**

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

**Situazione economica, patrimoniale e finanziaria**

Da un'analisi dei dati di bilancio si evidenzia quanto segue:

Gli ammortamenti sono lievemente incrementati (passano circa da € 1.566.000 a € 1.573.000), mentre gli oneri finanziari netti decrementano del 5,5% circa (da circa € 1.024.000 a € 967.000).

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati accantonamenti per svalutazioni e fondi rischi per circa 144.000 euro, oltre ad addebitare imposte dirette, comprese le differite, per un importo netto di 38.000 euro ca., chiudendo con un utile complessivo di circa 16.000 euro.

Il patrimonio netto, dato dalla somma del capitale sociale, delle riserve accantonate negli scorsi periodi e dell'utile di esercizio, è pari a euro 17.248.000 circa, e rappresenta la migliore forma di autofinanziamento.

La società nel ricorso ai finanziamenti esterni ha utilizzato 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

52,3% ca. patrimonio netto;

33,4% ca. 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 2.286.000 circa, compresi i valori immediatamente liquidi (cassa e banche) che ammontano a euro 481.000 circa e le rimanenze di merci e di prodotti finiti sono valutate in euro 232.000 circa.

Dal lato delle fonti di finanziamento si può evidenziare che il bilancio presenta un importo delle passività a breve termine occorrenti per circa euro 6.720.000, composto prevalentemente da debiti v/fornitori, debiti tributari e debiti v/banche a breve.

A garanzia della solvibilità societaria concorre la bassa percentuale di insolvenze e di ritardi nell'incasso dei crediti nei confronti dei clienti.

La situazione economica presenta aspetti positivi anche in questo esercizio 2024.

Il fatturato caratteristico complessivo ammonta a euro 3.533.000 circa, evidenziando rispetto al precedente esercizio una lieve variazione in aumento di euro 38.000 circa.

Il valore della produzione complessivo è decrementato da 5.404.000 a 4.437.000 circa (la differenza è dovuta alla plusvalenza di oltre 1 milione realizzata dalla vendita di un assets immobiliare lo scorso esercizio).

I costi di produzione, sostenuti per euro 3.416.000 circa, decrementati rispetto al 2023 di circa 417.000 euro, possono essere ripartiti nei vari settori principalmente come segue:

- nel settore dei servizi si rilevano costi per un totale di euro 817.000 circa;
- i costi per il godimento di beni di terzi gravano per circa euro 229.000;
- i costi per il personale ammontano a circa euro 296.000;
- gli ammortamenti e le svalutazioni assommano a circa euro 1.573.000 circa
- gli oneri diversi di gestione gravano per circa euro 352.000.

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali ed immateriali nel corso dell'esercizio sono stati significativi:

- le immobilizzazioni immateriali si sono incrementate per acquisizioni di circa 100.000 euro, pressoché totalmente per spese incrementative di manutenzione;
- le immobilizzazioni materiali hanno beneficiato di investimenti di circa 1.483.000, di cui circa 535.000 in terreni e fabbricati, 62.000 in impianti e macchinari, 12.000 in altri cespiti materiali e 874.000 in immobilizzazioni in corso.

Per meglio comprendere quanto sopra riportato e gli sviluppi dei dati successivi, si procede alla riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico secondo criteri che permettano di estrapolare i vari indici ed indicatori sia di natura finanziaria che economica.

Nella riclassificazione per il calcolo degli indici è apparso congruo, al fine di una corretta rappresentazione patrimoniale:

- (\*) imputare i risconti passivi su contributi in conto impianti a diminuzione diretta dei cespiti a cui tali contributi fanno riferimento;
- (\*\*)\*imputare l'importo pari a € 2.494.208 da "debiti a breve termine" a "debiti a lungo termine". Trattasi dell'importo richiesto dall'istituto di credito quale condizione per la restrizione ipotecaria al fine di procedere alla vendita dell'immobile 16/A. L'operazione che apporta oltre 6 milioni di liquidità, si perfezionerà nel 2025.

## Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>	<b>2.286.202</b>	<b>6,49 %</b>	<b>2.779.248</b>	<b>7,90 %</b>	<b>(493.046)</b>	<b>(17,74) %</b>
Liquidità immediate	481.306	1,37 %	837.113	2,38 %	(355.807)	(42,50) %
Disponibilità liquide	481.306	1,37 %	837.113	2,38 %	(355.807)	(42,50) %
Liquidità differite	1.573.311	4,46 %	1.710.550	4,86 %	(137.239)	(8,02) %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	1.402.226	3,98 %	1.501.468	4,27 %	(99.242)	(6,61) %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	171.085	0,49 %	209.082	0,59 %	(37.997)	(18,17) %
Rimanenze	231.585	0,66 %	231.585	0,66 %		
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>32.965.936</b>	<b>93,51 %</b>	<b>32.382.024</b>	<b>92,10 %</b>	<b>583.912</b>	<b>1,80 %</b>
Immobilizzazioni immateriali	248.931	0,71 %	299.108	0,85 %	(50.177)	(16,78) %
Immobilizzazioni materiali (*)	31.519.048	89,41 %	30.822.516	87,66 %	696.532	2,26 %
Immobilizzazioni finanziarie	153.993	0,44 %	153.993	0,44 %		

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/ termine	1.043.964	2,96 %	1.106.407	3,15 %	(62.443)	(5,64) %
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>35.252.138</b>	<b>100,00 %</b>	<b>35.161.272</b>	<b>100,00 %</b>	<b>90.866</b>	<b>0,26 %</b>

### Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	<b>18.004.582</b>	<b>51,07 %</b>	<b>17.930.108</b>	<b>50,99 %</b>	<b>74.474</b>	<b>0,42 %</b>
<b>Passività correnti</b>	<b>4.503.974</b>	<b>12,78 %</b>	<b>3.134.253</b>	<b>8,91 %</b>	<b>1.369.721</b>	<b>43,70 %</b>
Debiti a breve termine (**)	4.225.881	11,99 %	2.827.730	8,04 %	1.398.151	49,44 %
Ratei e risconti passivi	278.093	0,79 %	306.523	0,87 %	(28.430)	(9,27) %
<b>Passività consolidate</b>	<b>13.500.608</b>	<b>38,30 %</b>	<b>14.795.855</b>	<b>42,08 %</b>	<b>(1.295.247)</b>	<b>(8,75) %</b>
Debiti a m/ termine (***)	11.993.160	34,02 %	12.915.174	36,73 %	(922.014)	(7,14) %
Fondi per rischi e oneri	1.338.563	3,80 %	1.724.015	4,90 %	(385.452)	(22,36) %
TFR	168.885	0,48 %	156.666	0,45 %	12.219	7,80 %
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>17.247.556</b>	<b>48,93 %</b>	<b>17.231.164</b>	<b>49,01 %</b>	<b>16.392</b>	<b>0,10 %</b>
Capitale sociale	13.245.000	37,57 %	13.245.000	37,67 %		
Riserve	3.986.161	11,31 %	3.794.265	10,79 %	191.896	5,06 %
Utili (perdite) portati a nuovo						
Utile (perdita) dell'esercizio	16.395	0,05 %	191.899	0,55 %	(175.504)	(91,46) %
Perdita ripianata dell'esercizio						
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>35.252.138</b>	<b>100,00 %</b>	<b>35.161.272</b>	<b>100,00 %</b>	<b>90.866</b>	<b>0,26 %</b>

### Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni	54,03 %	55,09 %	(1,92) %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
Banche su circolante			
= D.4) Debiti verso banche / C) Attivo circolante	390,33 %	362,43 %	7,70 %
L'indice misura il grado di copertura del capitale circolante attraverso l'utilizzo di fonti di finanziamento bancario			
Indice di indebitamento			

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
= [ TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto ] / A) Patrimonio netto	1,04	1,04	
L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio			
Quoziente di indebitamento finanziario			
= [ D.1) Debiti per obbligazioni + D.2) Debiti per obbligazioni convertibili + D.3) Debiti verso soci per finanziamenti + D.4) Debiti verso banche + D.5) Debiti verso altri finanziatori + D.8) Debiti rappresentati da titoli di credito + D.9) Debiti verso imprese controllate + D.10) Debiti verso imprese collegate + D.11) Debiti verso imprese controllanti + D.11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti ] / A) Patrimonio Netto	0,71	0,77	(7,79) %
L'indice misura il rapporto tra il ricorso al capitale finanziamento (capitale di terzi, ottenuto a titolo oneroso e soggetto a restituzione) e il ricorso ai mezzi propri dell'azienda			
Mezzi propri su capitale investito			
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	48,93 %	49,01 %	(0,16) %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
<b>Oneri finanziari su fatturato</b>			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	27,59 %	29,53 %	(6,57) %
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			
<b>Indice di disponibilità</b>			
= [ A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti ] / [ D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti ]	50,76 %	88,67 %	(42,75) %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (incluso quindi il magazzino)			
<b>Margine di struttura primario</b>			
= [ A) Patrimonio Netto - ( B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo) ) ]	(15.433.330,00)	(14.916.605,00)	(3,46) %
E' costituito dalla differenza tra il Capitale Netto e le Immobilizzazioni nette. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con mezzi propri gli investimenti in immobilizzazioni.			

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
<b>Indice di copertura primario</b>			
= [ A) Patrimonio Netto ] / [ B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo) ]	0,53	0,54	(1,85) %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Netto e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con mezzi propri.			
<b>Indice di copertura secondario</b>			
= [ A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo) ] / [ B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo) ]	0,94	1,00	(6,00) %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Consolidato e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con fonti consolidate.			
<b>Indice di tesoreria primario</b>			
= [ A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti ] / [ D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti ]	45,62 %	81,28 %	(43,87) %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con le liquidità rappresentate da risorse monetarie liquide o da crediti a breve termine			

## Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del conto economico.

### Conto Economico

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>4.437.253</b>	<b>100,00 %</b>	<b>5.403.965</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(966.712)</b>	<b>(17,89) %</b>
- Consumi di materie prime	5.395	0,12 %	9.239	0,17 %	(3.844)	(41,61) %
- Spese generali	1.046.187	23,58 %	1.087.576	20,13 %	(41.389)	(3,81) %
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>3.385.671</b>	<b>76,30 %</b>	<b>4.307.150</b>	<b>79,70 %</b>	<b>(921.479)</b>	<b>(21,39) %</b>
- Altri ricavi	904.336	20,38 %	1.906.651	35,28 %	(1.002.315)	(52,57) %
- Costo del personale	295.603	6,66 %	312.876	5,79 %	(17.273)	(5,52) %

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
- Accantonamenti	144.075	3,25 %	378.207	7,00 %	(234.132)	(61,91) %
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>2.041.657</b>	<b>46,01 %</b>	<b>1.709.416</b>	<b>31,63 %</b>	<b>332.241</b>	<b>19,44 %</b>
- Ammortamenti e svalutazioni	1.572.753	35,44 %	1.566.071	28,98 %	6.682	0,43 %
<b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)</b>	<b>468.904</b>	<b>10,57 %</b>	<b>143.345</b>	<b>2,65 %</b>	<b>325.559</b>	<b>227,12 %</b>
+ Altri ricavi	904.336	20,38 %	1.906.651	35,28 %	(1.002.315)	(52,57) %
- Oneri diversi di gestione	352.137	7,94 %	461.981	8,55 %	(109.844)	(23,78) %
<b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>1.021.103</b>	<b>23,01 %</b>	<b>1.588.015</b>	<b>29,39 %</b>	<b>(566.912)</b>	<b>(35,70) %</b>
+ Proventi finanziari	8.200	0,18 %	8.193	0,15 %	7	0,09 %
+ Utili e perdite su cambi						
<b>RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)</b>	<b>1.029.303</b>	<b>23,20 %</b>	<b>1.596.208</b>	<b>29,54 %</b>	<b>(566.905)</b>	<b>(35,52) %</b>
+ Oneri finanziari	(974.635)	(21,96) %	(1.031.912)	(19,10) %	57.277	5,55 %
<b>REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>54.668</b>	<b>1,23 %</b>	<b>564.296</b>	<b>10,44 %</b>	<b>(509.628)</b>	<b>(90,31) %</b>
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria	(2)		(17.128)	(0,32) %	17.126	99,99 %
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>54.666</b>	<b>1,23 %</b>	<b>547.168</b>	<b>10,13 %</b>	<b>(492.502)</b>	<b>(90,01) %</b>
- Imposte sul reddito dell'esercizio	38.271	0,86 %	355.269	6,57 %	(316.998)	(89,23) %
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>16.395</b>	<b>0,37 %</b>	<b>191.899</b>	<b>3,55 %</b>	<b>(175.504)</b>	<b>(91,46) %</b>

## Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
<b>R.O.E.</b>			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	0,10 %	1,11 %	(90,99) %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
<b>R.O.I.</b>			
= [ [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria) ] - [ B) Costi della produzione (quota ordinaria) - B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria) - B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria) ] - [ B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria) ] ] ] / TOT. ATTIVO	1,33 %	0,41 %	224,39 %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del			

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
<b>R.O.S.</b>			
= [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) ] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	28,90 %	45,44 %	(36,40) %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			
<b>R.O.A.</b>			
= [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) ] / TOT. ATTIVO	2,90 %	4,52 %	(35,84) %
L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria			
<b>E.B.I.T. NORMALIZZATO</b>			
= [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + C.15) Proventi da partecipazioni (quota ordinaria) + C.16) Altri proventi finanziari (quota ordinaria) + C.17-bis) Utili e perdite su cambi (quota ordinaria) + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (quota ordinaria) ]	1.029.303,00	1.596.208,00	(35,52) %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio senza tener conto delle componenti straordinarie e degli oneri finanziari. Include il risultato dell'area accessoria e dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari.			
<b>E.B.I.T. INTEGRALE</b>			
= [ A) Valore della produzione - B) Costi della produzione + C.15) Proventi da partecipazioni + C.16) Altri proventi finanziari + C.17-bis) Utili e perdite su cambi + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	1.029.301,00	1.579.080,00	(34,82) %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio tenendo conto del risultato dell'area accessoria, dell'area finanziaria (con esclusione degli oneri finanziari) e dell'area straordinaria.			

## Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del codice civile.

## Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2428, comma 1 del Codice civile si fornisce, di seguito, una descrizione dei principali rischi e incertezze a cui la società è esposta.

Si ritiene di dover segnalare eventuali rischi conseguenti al protrarsi dei conflitti in Ucraina e in Medio Oriente, così come specificato nelle premesse; la società ha comunque già da tempo messo in atto politiche di contenimento dei rischi relativi a tale situazione.

Gli effetti del conflitto al momento sono ancora di difficile quantificazione; nonostante le incertezze, ad oggi, l'unica manifestazione è stata legata all'aumento dei costi delle utenze, come comunque già previsto e stanziato a budget.

### 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.

Si segnala, tuttavia, che l'andamento dei tassi continua a necessitare di una attenta valutazione, per non incorrere in rischi finanziari prospettivamente critici.

## Principali indicatori non finanziari

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2 del codice civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

## Informativa sull'ambiente

Il codice civile impone agli amministratori di valutare se le 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 sulla gestione del 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)			2	1	1	2				
Donne (numero)					2	2				
Anzianità lavorativa	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		Altre tipologie	
	Eser. corr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser. prec.						
< a 2 anni										
Da 2 a 5 anni										
Da 6 a 12 anni										
Oltre i 12 anni			2	1	3	4				
	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		Altre tipologie	

Tipo contratto	Eser. corr.	Eser. prec.								
Contratto a tempo indeterminato			2	1	3	4				
Contratto a tempo determinato										
Contratto a tempo parziale										
Altre tipologie										0

### 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, in particolare il progetto City Gate, e dall'altro alla modernizzazione societaria attraverso la Cyber-Security e le pratiche per ottenere una certificazione di qualità.

Sono proseguite anche le intese con le pubbliche amministrazioni per dare corpo e sostanza alle iniziative.

### Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Si precisa che sono stati intrattenuti rapporti con le società di cui all'art. 2428, comma 3, punto 2 del codice civile. Nello specifico gli stessi si riferiscono ai rapporti con la società controllata Magazzini Generali Doganali Prato s.r.l.

#### Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
verso imprese controllate	260.772	220.934	39.838
<b>Totale</b>	<b>260.772</b>	<b>220.934</b>	<b>39.838</b>

I crediti esistenti al termine dell'esercizio 2023 e 2024 sono vantati nei confronti della società controllata Magazzini Generali Doganali Prato s.r.l., a fronte di canoni di locazione e affini.

### Azioni proprie

Nel dettaglio di seguito riportato si riepiloga la situazione relativa alle azioni proprie con riferimento al 31/12/2024. Peraltro, non vi sono state movimentazioni delle stesse nel corso dell'esercizio.

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.

L'acquisto di azioni proprie ha comportato, ai sensi dell'art. 2357-ter del codice civile, l'iscrizione nel passivo del bilancio di una "Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio".

### Azioni/quote della società controllante

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

### Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si segnala che i risultati dei primi mesi dell'esercizio in corso danno segnali di prospettive stazionarie rispetto all'andamento registrato durante l'esercizio appena chiuso.

Allo stato attuale, visto il basso impatto negativo delle guerre in Ucraina e in Medio Oriente, nonché la liquidità ottenuta con la vendita del lotto 16A, per l'esercizio in corso la società sta continuando a svolgere la propria attività, come ampiamente sviluppato all'inizio della presente relazione e mantenendo le condizioni ivi espresse, in riferimento anche all'evolversi della situazione economica e finanziaria, secondo gli indirizzi del Consiglio; non si riscontrano elementi particolari che possano mettere a repentaglio la continuità aziendale.

### **Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio**

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6-bis) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice civile, si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla nostra realtà aziendale.

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.

### **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.

### **Conclusioni**

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella nota integrativa, Vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Prato, 31.03.2025

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

