

INTERPORTO DELLA TOSCANA CENTRALE SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

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

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	13	428
7) altre	348.168	248.503
Totale immobilizzazioni immateriali	348.181	248.931
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	35.285.257	38.585.757
2) impianti e macchinario	359.195	478.665
3) attrezzature industriali e commerciali	11.302	15.809
4) altri beni	9.980	16.964
5) immobilizzazioni in corso e acconti	5.147.317	2.604.247
Totale immobilizzazioni materiali	40.813.051	41.701.442
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	120.993	120.993
d-bis) altre imprese	33.000	33.000
Totale partecipazioni	153.993	153.993
Totale immobilizzazioni finanziarie	153.993	153.993
Totale immobilizzazioni (B)	41.315.225	42.104.366
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	222.795	222.795
4) prodotti finiti e merci	8.790	8.790
Totale rimanenze	231.585	231.585
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	345.445	305.928
esigibili oltre l'esercizio successivo	786	213.064
Totale crediti verso clienti	346.231	518.992
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	266.277	260.772
Totale crediti verso imprese controllate	266.277	260.772
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	192.472	374.820
esigibili oltre l'esercizio successivo	33.902	50.019
Totale crediti tributari	226.374	424.839
5-ter) imposte anticipate	327.850	285.050
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	387.686	460.706
esigibili oltre l'esercizio successivo	698.238	495.831
Totale crediti verso altri	1.085.924	956.537
Totale crediti	2.252.656	2.446.190
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.617.185	481.196
3) danaro e valori in cassa	250	110

Totale disponibilità liquide	1.617.435	481.306
Totale attivo circolante (C)	4.101.676	3.159.081
D) Ratei e risconti	117.868	171.085
Totale attivo	45.534.769	45.434.532
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	13.245.000	13.245.000
IV - Riserva legale	363.541	362.722
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	3.739.898	3.724.323
Varie altre riserve	(29.549)	(29.554)
Totale altre riserve	3.710.349	3.694.769
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	2.752.587	16.395
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(71.330)	(71.330)
Totale patrimonio netto	20.000.147	17.247.556
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.041.635	166.409
4) altri	1.474.430	1.172.154
Totale fondi per rischi ed oneri	2.516.065	1.338.563
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	181.583	168.885
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.549.981	4.290.562
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.091.638	8.040.252
Totale debiti verso banche	8.641.619	12.330.814
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	416.929	286.231
Totale debiti verso fornitori	416.929	286.231
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	458.220	158.896
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.778.948	1.438.484
Totale debiti tributari	2.237.168	1.597.380
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	19.341	16.484
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	19.341	16.484
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	237.570	1.967.916
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.882	20.216
Totale altri debiti	247.452	1.988.132
Totale debiti	11.562.509	16.219.041
E) Ratei e risconti	11.274.465	10.460.487
Totale passivo	45.534.769	45.434.532

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.071.891	3.532.917
5) altri ricavi e proventi		
altri	5.604.052	904.336
Totale altri ricavi e proventi	5.604.052	904.336
Totale valore della produzione	8.675.943	4.437.253
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.270	5.395
7) per servizi	981.225	816.822
8) per godimento di beni di terzi	208.313	229.365
9) per il personale		
a) salari e stipendi	239.020	213.449
b) oneri sociali	67.416	64.150
c) trattamento di fine rapporto	19.036	18.004
Totale costi per il personale	325.472	295.603
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	126.410	150.106
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.280.297	1.422.647
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.406.707	1.572.753
12) accantonamenti per rischi	557.123	144.075
14) oneri diversi di gestione	553.719	352.139
Totale costi della produzione	4.036.829	3.416.152
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	4.639.114	1.021.101
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	659	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	659	-
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	23.975	8.200
Totale proventi diversi dai precedenti	23.975	8.200
Totale altri proventi finanziari	24.634	8.200
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	642.107	974.635
Totale interessi e altri oneri finanziari	642.107	974.635
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(617.473)	(966.435)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	4.021.641	54.666
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	436.627	144.535
imposte differite e anticipate	832.427	(106.264)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.269.054	38.271
21) Utile (perdita) dell'esercizio	2.752.587	16.395

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.752.587	16.395
Imposte sul reddito	1.269.054	38.271
Interessi passivi/(attivi)	617.473	966.435
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(4.847.310)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(208.196)	1.021.101
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.487.819	166.879
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.406.707	1.572.753
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	25.572	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.920.098	1.739.632
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.711.902	2.760.733
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	172.761	(75.417)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	130.698	24.671
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	53.217	37.996
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	813.978	(717.575)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.077.262)	1.810.503
Totale variazioni del capitale circolante netto	93.392	1.080.178
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.805.294	3.840.911
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(617.473)	(966.435)
(Imposte sul reddito pagate)	(1.269.054)	(165.910)
(Utilizzo dei fondi)	(310.317)	(540.112)
Altri incassi/(pagamenti)	(12.874)	-
Totale altre rettifiche	(2.209.718)	(1.672.457)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	595.576	2.168.454
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(3.274.764)	(1.430.035)
Disinvestimenti	7.730.168	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(281.221)	(99.930)
Disinvestimenti	55.562	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	4.229.745	(1.529.965)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(378.444)	2.850.166
Accensione finanziamenti	1.000.000	-
(Rimborso finanziamenti)	(4.310.751)	(3.844.461)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	3	-
(Rimborso di capitale)	-	(1)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(3.689.192)	(994.296)

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.136.129	(355.807)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	481.196	837.023
Danaro e valori in cassa	110	90
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	481.306	837.113
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.617.185	481.196
Danaro e valori in cassa	250	110
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.617.435	481.306

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2025.

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 in commento.

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 31/12/2025 evidenzia un risultato positivo di esercizio di euro 2.752.587,26, dopo avere accantonato ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali per complessivi euro (1.406.707) e dopo avere stanziato imposte dirette sul reddito dell'esercizio (Ires e Irap), correnti, anticipate e differite, per globali negativi euro (1.269.054).

Nell'esercizio a cui fa riferimento il presente bilancio la società ha svolto un'intesa attività di pubbliche relazioni ed una partecipazione attiva alla vita associativa di UIR con lo scopo di sensibilizzare i vari enti di riferimento sulle tematiche legate allo sviluppo dell'Interporto e indirettamente della partecipata Magazzini Generali Doganali Prato srl. La società nel corso dell'anno 2025 ha continuato a svolgere la locazione di immobili all'interno dell'area interportuale. Il 2025 è stato anche anno di partenza dei lavori che portano alla completata digitalizzazione dei varchi che portano al nostro interporto; il progetto ELODIE è nella fase finale così come il sistema TOS (Terminal Operating System) è stato collaudato. Sono stati conclusi anche i lavori del progetto "soste sicure" che hanno visto realizzate 120 piazzole in cinque diverse aree di parcheggio nell'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 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 hanno impattato negativamente molti settori, hanno 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 rilevano 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 in commento.

Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio in commento, 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 bellici sopra enunciati, pur avendo espresso significativi segnali negativi in merito alle prospettive economiche sui mercati nazionali ed internazionali, non hanno determinato nel 2025, 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 2026.

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 2026 la società Interporto S.p.A. non ha registrato significative influenze negative derivanti dalle crisi belliche suddette.

La Società non ha in essere rapporti commerciali diretti con operatori localizzati nei Paesi coinvolti nei summenzionati conflitti.

Occorrerà comunque monitorare l'evolversi delle situazioni critiche sopra descritte e i loro effetti sull'economia globale nel corso del 2026.

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

Unico fenomeno che si è previsto possa influenzare al momento l'anno 2026, 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 2025 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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis c. 5 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 in commento, non deteneva 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 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 ai sensi dell'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

Non ne appaiono nel bilancio in commento, a seguito della loro eliminazione contabile, in conseguenza del totale loro ammortamento già concluso al termine dell'esercizio precedente.

Costi di sviluppo

Non ne appaiono nel bilancio in commento, in conseguenza del totale loro ammortamento già concluso al termine dell'esercizio precedente.

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 vengono 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", "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 operato in conformità al seguente piano prestabilito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Terreni e Fabbricati:	
Terreni e aree edificabili/edificate	Non ammortizzato
Fabbricati industriali e commerciali	3%
Costruzioni leggere	10%
Terminale intermodale	1%
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 31.12.2025, calcolato sulla quota del contributo in conto impianti, è pari ad € 9.025.768, 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, si è manifestata nell'esercizio in commento attraverso l'erogazione di € 909.687,20 a saldo delle rendicontazioni presentate a settembre 2024 e marzo 2025.

Detta somma è stata evidenziata nel conto "Risconto passivi contributi".

Nel primo trimestre 2026 sarà presentata rendicontazione finale dei lavori e verrà richiesto il contributo di € 858.975,80 che sarà erogato presumibilmente a fine 2026.

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 si è manifestata nell'esercizio in commento attraverso una erogazione di € 196.687,26 che va a sommarsi a quelle avvenute negli anni precedenti, € 548.697,13, complessivo euro 745.384,39 sul totale dei contributi previsto. Detta somma è stata evidenziata nel conto "Risconto passivi contributi". Il saldo del contributo, infine, sarà erogato presumibilmente nel prossimo esercizio.

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. Così si sono determinate le condizioni affinché il contributo divenisse certo ed esigibile.

A maggio 2025 il Ministero ha versato € 50.995 a saldo del contributo previsto.

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 2025 il Contributo ha inciso per € 53.388 a Conto Economico, mentre il residuo importo pari a € 133.471 ha trovato allocazione 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, con ciò rilevando un Contributo a titolo di credito d'imposta pari al 40% dell'investimento e cioè € 228.000. Anche su tale contributo è stato utilizzato il metodo indiretto di contabilizzazione, con ciò incidendo a Conto Economico del 2025 per € 45.600 e a risconti passivi per euro 114.000, 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, con ciò incidendo a Conto Economico del 2025 per € 37.237 andando ad esaurire quanto era imputato nel 2024 a risconti passivi. Questo contributo, pertanto, si esaurisce nel 2025.

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. Nel corso del 2025 si è conclusa la fase progettuale dell'investimento, si sono concluse le procedure di gara per il bando relativo ed è stato assegnato l'appalto dei lavori. Sono state sostenute anche le prime spese di realizzazione ma la prima rendicontazione delle stesse avverrà nel prossimo esercizio come, presumibilmente, l'erogazione del contributo.

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	2.404		(823)	1.581
Direzionale I parte	1.830		(30)	1.800
Edificio 16/a	6.488	-4.362	(2.126)	0
Mobili e arredi	297		(14)	283
Segnaletica	54		(13)	41
Fabbr.14/d-.	7.575		(3.310)	4.265
Fabb. 7e 14m	4.815	-385	(3.719)	711
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	6	(1.202)	3.700
Terreno e sistemazione Verde	3.590		(1.829)	1.761
Terreno e Viabilità Interporto	6.217		(3.106)	3.111
Pista ciclabile	597	105	(331)	371
Parcheggio P1	812	2	(524)	290
Parcheggio P2	15		(15)	0
Parcheggio P6	52		(9)	43
Totali	66.729	(4.634)	(23.206)	38.889

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
Terreni	1.943.967	551.732
Imm.materiali: Terminale intermodale		114.367
Edificio 14/f		41.002

Terreno Via de Gasperi		239.256
Edif.Multifunzionale		18.231
Edif.Direzionale 2° parte		11.834
Edif.Direzionale 1° parte		4.931
Edificio 14/DE		51.756
Parcheggi, viabil. verde e binari		83.206
Rimanenze finali: Verde zona Archeologica m. 727		2.793
Totale residuo riv.ne econ.		1.119.1080
Quota su beni venduti	(824.859)	

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ai sensi dell'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 viene valutata per la terza volta secondo il metodo del patrimonio netto, come previsto dall'art. 2426, n. 4 del codice civile; tuttavia non modificando prudenzialmente il valore di bilancio, rispetto al precedente esercizio, in quanto la società controllata non ha ancora approvato il proprio bilancio di esercizio 2025, ma da progetto di bilancio in corso di approvazione risulta un valore di patrimonio netto superiore a quello riportato appunto nel bilancio della Vostra società.

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.

Non ne appaiono nel bilancio in commento essendosi in corso di anno conclusi tutti i contratti di leasing.

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 in commento, risulta pari a euro 25.000. Nel 2025 sono stati infatti chiusi, rilevando l'eventuale perdita su crediti, al netto degli utilizzi dell'accantonamento al fondo svalutazione crediti, per il residuo importo del credito v/clienti in conseguenza della rilevata chiusura della procedura a cui i medesimi erano stati assoggettati senza ulteriore soddisfazione di credito per la nostra società.

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 attivi 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 esposte 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.

Si dà atto che ai primi del 2026 è stata notificata alla società Interporto citazione da parte della Trasmec s.p.a.

Da un esame della posizione comunque non si ravvede alcune responsabilità di Interporto della Toscana Centrale S.p.A., così come confermato dall'esame preliminare svolta dal nostro legale. A titolo precauzionale è stata attivata la polizza assicurativa per la responsabilità civile che ha confermato la copertura e l'assunzione della difesa nel procedimento giudiziario presso il Tribunale di Merito. Ciò detto anche in caso di soccombenza quindi opererebbe la copertura assicurativa.

Per questi motivi non riteniamo che tale posizione possa incidere sul bilancio della società e quindi non necessario procedere ad ulteriori accantonamenti a fondo rischi e oneri.

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 – si rileva che nell'esercizio 2025 sono state rilevate plusvalenze ai sensi dell'art.86, comma 4, TUIR, in vigore per l'anno 2025, pari a euro 4.847.372, la cui tassazione viene frazionata in quote annuali pari ad un quinto) 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 nell'esercizio in commento si è proceduto ad un prudenziale accantonamento. Altresì si è ritenuto di dover prudenzialmente procedere ad una integrazione degli accantonamenti per rischio contenzioso IMU relativi agli anni 2022,2023 e 2024 al fine di renderlo adeguato all'importo di soccombenza nel contenzioso.

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 il rischio di soccombenza è probabile. Si segnala, infatti, che si sta consolidando innanzi alla Corte di Cassazione un orientamento prevalente che ritiene corretta la classificazione in categoria D delle aree interportuali.

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 in commento 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 passivi 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 viene 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 in commento non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa, attivo

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

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio in commento, pari ad € (126.410), le immobilizzazioni immateriali nette ammontano ad € 348.181.

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
Valore di inizio esercizio						
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
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	-	281.221	281.221
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	-	55.562	55.562
Ammortamento dell'esercizio	-	-	415	-	125.995	126.410
Totale variazioni	-	-	(415)	-	99.664	99.249
Valore di fine esercizio						
Costo	-	274.743	12.472	303	687.918	975.436
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	274.743	12.459	303	339.750	627.255
Valore di bilancio	-	-	13	-	348.168	348.181

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.

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	2025	2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
Costi di impianto e di ampliamento					
	Costi di impianto e di ampliamento	-	31.999	31.999-	100-
	F.do amm.to costi di sviluppo impianto e di ampliamento	-	31.999-	31.999	100-

Totale	-	-	-
Costi di sviluppo			
Costi di sviluppo	274.743	274.743	-
F.do amm.to costi di sviluppo	274.743-	274.743-	-
Totale	-	-	-

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio in commento, pari ad € (1.280.297), le immobilizzazioni materiali nette ammontano ad € 40.813.051.

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
Valore di inizio esercizio						
Costo	66.386.155	1.217.888	47.872	386.387	2.604.247	70.642.549
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	27.800.398	739.223	32.063	369.423	-	28.941.107
Valore di bilancio	38.585.757	478.665	15.809	16.964	2.604.247	41.701.442
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	718.049	4.805	-	-	2.551.910	3.274.764
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	2.871.455	-	2.563	-	8.840	2.882.858
Ammortamento dell'esercizio	1.147.094	124.275	1.944	6.984	-	1.280.297
Totale variazioni	(3.300.500)	(119.470)	(4.507)	(6.984)	2.543.070	(888.391)
Valore di fine esercizio						
Costo	61.230.415	1.222.693	43.213	386.387	5.147.317	68.030.025
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	25.945.158	863.498	31.911	376.407	-	27.216.974
Valore di bilancio	35.285.257	359.195	11.302	9.980	5.147.317	40.813.051

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	120.993	33.000	153.993
Valore di bilancio	120.993	33.000	153.993
Valore di fine esercizio			
Costo	120.993	33.000	153.993
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 del bilancio approvato dalla controllata al 31 dicembre 2023.

Come detto in precedenza, nell'esercizio in commento la partecipazione nella società controllata viene valutata per la terza volta secondo il metodo del patrimonio netto, come previsto dall'art. 2426, n. 4 del codice civile; tuttavia non modificando prudenzialmente il valore di bilancio, rispetto al precedente esercizio, in quanto la società controllata non ha ancora approvato il proprio bilancio di esercizio 2025, ma da progetto di bilancio in corso di approvazione risulta un valore di patrimonio netto superiore a quello riportato appunto nel bilancio in commento. Di seguito si riporta prospetto riferito al bilancio 2024 e al bilancio 2025 in corso di approvazione della "Magazzini Generali Doganali Prato s.r.l.". Ove si fosse proceduto all'adeguamento del valore ai fini equity method della partecipazione MGD Srl con riferimento al bilancio 2025 in formazione ciò avrebbe determinato l'iscrizione di un maggior valore pari a Euro 50.354.

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. (2024)	Prato	02220580977	80.000	(14.596)	120.993	120.993	100,00%	120.993
Magazzini Generali Doganali Prato s.r.l. (2025)	Prato	02220580977	80.000	97.179	171.347	171.347	100,00%	171.347

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 espresse 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 espresse 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	518.992	(172.761)	346.231	345.445	786
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	260.772	5.505	266.277	266.277	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	424.839	(198.465)	226.374	192.472	33.902
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	285.050	42.800	327.850		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	956.537	129.387	1.085.924	387.686	698.238
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.446.190	(193.534)	2.252.656	1.191.880	732.926

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Crediti v/altri

Sulla base delle indicazioni fornite dall'OIC 15, di seguito si riporta la natura dei debitori e la composizione della voce C.II. 5- quater) "Crediti verso altri", iscritta nell'attivo di Stato patrimoniale per complessivi euro 1.085.924.

Importi esigibili entro 12 mesi

Descrizione	Importo
Crediti vari v/terzi	387.686
Totale	387.686

Importi esigibili oltre 12 mesi

Descrizione	Importo
Anticipazione contenzioso IMU	696.766
Depositi cauzionali per utenze	1.472
Totale	698.238

Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	481.196	1.135.989	1.617.185
Denaro e altri valori in cassa	110	140	250
Totale disponibilità liquide	481.306	1.136.129	1.617.435

Ratei e risconti attivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	941	2.685	3.626
Risconti attivi	170.144	(55.902)	114.242
Totale ratei e risconti attivi	171.085	(53.217)	117.868

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
Ratei attivi:		
	Ratei attivi interessi da c/c bancari	3.626
	Ratei attivi totale	3.626
Risconti attivi:		
	Risconti attivi su assicurazioni	13.830
	Risconti attivi su oneri di finanziamento	96.289
	Risconti attivi vari	4.123
	Risconti attivi totale	114.242
	Totale	117.868

Durata ratei e risconti attivi

Descrizione	Importo entro l'esercizio	Importo oltre l'esercizio	Importo oltre cinque anni
Risconti attivi	34.944	67.964	11.334
Ratei attivi	3.626	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 commento 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	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	13.245.000	-	-		13.245.000
Riserva legale	362.722	819	-		363.541
Altre riserve					
Riserva straordinaria	3.724.323	15.575	-		3.739.898
Varie altre riserve	(29.554)	1	4		(29.549)
Totale altre riserve	3.694.769	15.576	4		3.710.349
Utile (perdita) dell'esercizio	16.395	(16.395)	-	2.752.587	2.752.587
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(71.330)	-	-		(71.330)
Totale patrimonio netto	17.247.556	-	4	2.752.587	20.000.147

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Altre riserve: Riserva negativa disavanzo di fusione	(29.551)
Riserva diff. arrotond. unita' di Euro	2
Totale	(29.549)

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
Capitale	13.245.000	Capitale	A	-
Riserva legale	363.541	Utili	B	363.541
Altre riserve				
Riserva straordinaria	3.739.898	Utili	A;B;C	3.739.898
Varie altre riserve	(29.549)	Capitale	E	(29.549)
Totale altre riserve	3.710.349	Capitale		3.710.349
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(71.330)	Utili		(71.330)
Totale	17.247.560			4.002.560
Quota non distribuibile				363.541
Residua quota distribuibile				3.639.019

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 espone 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 2025 a seguito dell'accertamento ricevuto.

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	166.409	1.172.154	1.338.563
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	930.696	557.123	1.487.819
Utilizzo nell'esercizio	55.470	254.847	310.317
Totale variazioni	875.226	302.276	1.177.502
Valore di fine esercizio	1.041.635	1.474.430	2.516.065

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
Altri fondi		
	F.do rischi e oneri contenzioso IMU	1.474.430
Totale		1.474.430

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	168.885

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	25.572
Utilizzo nell'esercizio	12.874
Totale variazioni	12.698
Valore di fine esercizio	181.583

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte 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	12.330.814	(3.689.195)	8.641.619	1.549.981	7.091.638	1.180.386
Debiti verso fornitori	286.231	130.698	416.929	416.929	-	-
Debiti tributari	1.597.380	639.788	2.237.168	458.220	1.778.948	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	16.484	2.857	19.341	19.341	-	-
Altri debiti	1.988.132	(1.740.680)	247.452	237.570	9.882	-
Totale debiti	16.219.041	(4.656.532)	11.562.509	2.682.041	8.880.468	1.180.386

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	32.659	1.517.322	5.911.252	1.180.386	8.641.619

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.

La società, in data 27/03/2025, ha stipulato con Monte dei Paschi di Siena un contratto di mutuo chirografo, garantito da SACE, di € 1.000.000,00 in linea capitale, a tasso variabile del 4,8573% come da contratto, totalmente erogato alla data di chiusura dell'esercizio in commento, rimborsabile entro 72 mesi a far data dal mese successivo alla data di consegna e quietanza comprovante l'erogazione a saldo, mediante rate trimestrali posticipate. Il finanziamento è stato contratto per sostenere le spese di digitalizzazione previste dal Bando Elodie.

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		649.290	2.982.750	420.780	4.052.820
Mutuo Credit Agricole		81.269	352.590	348.105	781.964
Mutuo Unicredit		377.410	1.064.347		1.441.757
Mutuo Chianti Banca		182.928	844.899	369.834	1.397.661
Mutuo Monte dei Paschi di Siena		14.688	45.070		59.758
Mutuo Monte dei Paschi di Siena"Elodie"		166.667	666.666	41.667	875.000
	Totale	1.472.252	5.956.322	1.180.386	8.608.960

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
<i>Altri debiti</i>		
	AL.BA SPEDIZIONI SRL	469
	A-Team srl	37

DACHSER & FERCAM SRL	59.980
Debiti v/fondi previdenza complementare	45
Depositi cauzionali ricevuti	9.882
Debiti v/amministratori	11.727
Debiti diversi verso terzi	68.400
Personale c/retribuzioni	21.851
Dipendenti c/retribuzioni differite	75.061
Totale	247.452

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	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	7.674.202	875.000	8.549.202	92.417	8.641.619
Debiti verso fornitori	-	-	-	416.929	416.929
Debiti tributari	-	-	-	2.237.168	2.237.168
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	-	19.341	19.341
Altri debiti	-	-	-	247.452	247.452
Totale debiti	7.674.202	875.000	8.549.202	3.013.307	11.562.509

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 2025	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
		Totale	64.953.550	64.953.550

Creditore	Tipologia di debito	Scadenza	Durata residua capitale finanziato superiore ai 5anni (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	quote periodiche
Unicredit		2029	no	Ipoteca su Edificio 14/DE	

	Mutuo ipotecario				quote periodiche
Chianti Banca	Mutuo ipotecario	2032	sì	Ipoteca su Edificio 14F	quote periodiche
Monte dei Paschi di Siena	Mutuo chirografo	2029	no	nessuna	quote periodiche
Monte dei Paschi di Siena	Mutuo chirografo "Elodie"	2031	si	SACE	quote periodiche

Finanziamenti effettuati da soci della società

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

Ratei e risconti passivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	65.052	(24.134)	40.918
Risconti passivi	10.395.435	838.112	11.233.547
Totale ratei e risconti passivi	10.460.487	813.978	11.274.465

I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 ammontano complessivamente a euro 11.274.465,18, di cui euro 9.355.211 relativi a risconti passivi conseguenti ai Contributi in c/to impianti a suo tempo ricevuti per Legge 240, Regione Toscana, nonché anche per questo esercizio in commento per credito d'imposta Industria 4.0. e contributo Bando MIT per i mezzi di movimentazione.

Al totale suddetto, si aggiungono nel 2025 euro 1.655.072 di contributi anticipati su impianti in fase di realizzazione che troveranno la loro giusta allocazione e contabilizzazione una volta entrati in funzione gli stessi impianti.

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
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
Ratei passivi:		
	Ratei passivi su interessi finanz./mutui	28.874
	Ratei passivi vari	12.044
	Totale ratei passivi	40.918
Risconti passivi:		
	Risconti passivi affitti attivi	223.264
<i>Risconti passivi contributi:</i>		
	Risconti passivi contributi L.240	9.025.768
	Risconti passivi contributi Reg.Tosc.	81.973

Risconti passivi credito d'imposta ind. 4.0	247.470
Risconti passivi anticipo contributi su impianti in fase di realizzazione	1.655.072
Totale risconti passivi	11.233.547
Totale	11.274.465

Durata dei ratei e risconti passivi

Descrizione	Importo entro l'esercizio	Importo oltre l'esercizio	Importo oltre cinque anni
Ratei passivi	40.918	0	0
Risconti passivi	658.484	2.485.455	8.089.608

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 di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti, di abbuoni, premi e penalità nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

L'OIC 34 stabilisce che i ricavi devono essere riconosciuti quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- proprietà trasferita: il rischio e la proprietà dei beni sono stati trasferiti al cliente;
- servizi completati: la prestazione del servizio è stata completata;
- misurabilità: l'importo dei ricavi può essere misurato in modo attendibile;
- probabilità: è probabile che i benefici economici derivanti dalla transazione affluiranno all'azienda.

I ricavi devono essere misurati al valore di fair value (valore equo) del corrispettivo ricevuto o che si prevede di ricevere. Questo valore deve essere al netto di sconti, abbuoni, resi e altri elementi simili.

Vendita di beni

Per quanto riguarda la vendita di beni, i ricavi devono essere riconosciuti quando tutte le seguenti condizioni sono soddisfatte:

- trasferimento dei rischi e benefici: i rischi e i benefici significativi della proprietà sono stati trasferiti all'acquirente;
- nessun controllo continuativo: l'azienda non mantiene più il controllo sui beni venduti;
- benefici economici: è probabile che i benefici economici derivanti dalla vendita affluiranno all'azienda;
- misurabilità attendibile: l'importo dei ricavi può essere misurato in modo attendibile.

Prestazione di servizi

Per la prestazione di servizi, i ricavi devono essere riconosciuti con riferimento allo stato di avanzamento dell'attività di prestazione, utilizzando uno dei seguenti metodi:

- metodo della percentuale di completamento: i ricavi sono riconosciuti in base alla percentuale di completamento del servizio;
- metodo dell'input: i ricavi sono riconosciuti in base alle risorse impiegate per fornire il servizio;
- metodo dell'output: i ricavi sono riconosciuti in base ai risultati ottenuti.

Modifiche e rettifiche

Eventuali modifiche delle condizioni di vendita o prestazione e rettifiche dei ricavi devono essere riconosciute quando si verificano le circostanze che le giustificano. Questo include resi di beni, sconti e abbuoni.

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 5.604.052 è inciso in via principale sia dalle plusvalenze per alienazione dei cespiti per euro 4.847.372, sia dalle quote di competenza dei contributi in conto impianti per euro 688.417, oltre a sopravvenienze attive per euro 2.643 ed il residuo per ricavi accessori diversi e arrotondamenti.

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 2025	Valore esercizio 2024	Variazione
Prestazioni di servizi	164.012	148.835	15.177
Competenze su canoni locazione	2.892.099	3.368.302	-476.203
Concessione diritto superficie tetti	15.780	15.780	0
Totale	3.071.891	3.532.917	-461.026

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 2025:

Costi per servizi	2025	2024
Lavorazioni di terzi (att. servizi)	35.976	35.976
Spese telefoniche ordinarie	1.741	2.038
Spese telefoniche radiomobili	1.673	1.666
Costi gestione reti interne	7.611	7.398
Energia elettrica	20.835	19.891
Gas	153	24.156
Pulizia locali	7.979	13.495
Spese manut. impianti e macchin. propri	12.050	23.298
Canoni manut. impianti e macchin. propri	63.226	17.533
Spese manut. fabbricati strumentali	12.125	56.011
Canoni manut. fabbricati non strum	117.839	0
Spesemanutenzioneautomezzi propri	0	2.521
Pedaggi autostradali automezzi	5.000	1.754
Consulenzeammin. efiscali(ordinarie)	977	24.658
Consulenzetecniche	24.373	20.467

Consulenze legali	47.570	2.584
Consulenze marketing e pubblicitarie	22.462	6.293
Consulenze afferenti diverse	3.720	49.846
Compensiamministr. socico.co.coSC	45.748	148.829
Compensi sindaci professionisti	157.914	23.857
Contrib.previd.ammin.nonsocico.co.co	22.112	26.416
Compensi revisori professionisti	28.440	10.680
Pubblicità, inserz. e affissioni ded	12.346	4.615
Fiere,mostre,convegnideducibili	0	4.690
Spese alberghi e ristor. deducibili	5.742	3.927
Spese di viaggio	5.594	3.247
Spesedirappresentanza	1.760	0
Spese postali	0	196
Altre spese amministrative	19	262
Premidiassicuraz.nonobblig. deducibili	238	112.352
Servizi di vigilanza	145.507	148.845
Servizismaltimentorifiuti	149.160	0
Assistenza software	0	3.106
Spese generali varie	1.941	1.578
Ricerca, formazione e addestramento	1.963	10
Serviziditerzimensaaziendale	1.760	8.912
Costi per servizi generalità dipendenti	9.533	2.054
Visite mediche periodiche ai dipendenti	2.015	0
Commissioni e spese bancarie	264	3.661
Commissioni e spese su factoring	3.859	0
Costi per servizi	981.225	816.822

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	616.543
Altri	25.564
Totale	642.107

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

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

Voce di ricavo	Importo	Natura
Altri ricavi e proventi: Ricavi e proventi diversi	4.847.372	Plusvalenze da alienazione cespiti

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

Voce di costo	Importo	Natura
Oneri diversi di gestione	212.278	Perdite su crediti

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

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

Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio in commento 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 2025 e Ires competenza

Utile netto imposte	2.752.587
Plusvalenze e sopravv. rateizz. Art. 68 c. 4 e Art. 88 c. 2	1.200.598
Imposte indeducibili o non pagate Art. 99	1.383.318
Spese mezzi trasporto indeducibili Art. 164	12.523
Svalutaz., minusval., sopravv. pass. e perdite non deducibili	63.959
Ammortamenti non deducibili	309
Spese ed altri componenti neg. non ded. in tutto o in parte o di compet. altri servizi (art. 109 c.4)	1.399
Svalutazioni e accantonam. non ded. in tutto o in parte (Art. 105 e 106)	557.123
Spese e componenti negativi eccedenti quote deducibili	25.564
Altre variazioni in aumento	683
TOTALE VARIAZIONI IN AUMENTO	3.245.476
Plusvalenze e sopravv. rateizzate	4.847.372
Altre variazioni in diminuzione	208.258
TOTALE RIPRESE IN DIMINUZIONE	5.055.630
SOMMA ALGEBRICA	942.433
REDDITO IMPONIBILE	942.433
IRES ESERCIZIO 24%	226.184
Incidenza IRES sul risultato esercizio ante imposte	5,625%

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 2025 risulta pari a Euro 210.434 calcolata su una base imponibile pari a Euro 5.395.747 aliquota 3,9%.

Determinazione reddito imponibile 2025 e Irap competenza

Ricavi vendite e prestazioni	3.071.891
Variazioni Rimanenze	
Altri ricavi e proventi	5.604.052
TOTALE COMPONENTI POSITIVI	8.675.943
Costi per servizi e acquisti vari	985.495
Costi per godimento beni di terzi	208.313
Ammortamenti immobilizzazioni	1.406.707
Oneri diversi di gestione	535.072
TOTALE COMPONENTI NEGATIVI	3.135.587
Imponibile Irap ante variazioni in aumento e in diminuzione	5.540.356
Totale variazioni in aumento	265.831
Totale variazioni in diminuzione	91.313
Valore produzione lorda	5.714.875
Deduzioni art. 11, comma 1. lett. a) D.Lgs n. 446	319.127
Imponibile IRAP	5.395.747
IRAP aliquota 3,9% (ver. aliq. per immob. e altri settori)	210.434
Incidenza IRAP sul risultato esercizio ante imposte	5,232%

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 in commento 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
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	1.366.042
Totale differenze temporanee imponibili	4.340.146
Differenze temporanee nette	2.974.104
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite/cred.imp.anticipate a inizio esercizio	+ 188.641
Imposte differite/Imposte anticipate dell'esercizio	- 902.426
Fondo imposte differite/cred. Imp. Anticipate a fine esercizio	- 713.785

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.	1.187.707	178.335	1.366.042	24%	327.850

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	693.368	+3.646.778	4.340.146	24%	1.041.635

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 in commento 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 in commento 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
Totale Dipendenti	5

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
Amministratori:	
Compenso in misura fissa	157.915
Compenso in misura variabile	-
Indennità di fine rapporto	-
Sindaci:	
Compenso	22.112

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	10.170
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	10.170

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 in commento.

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	68.288.812
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.

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 68.288.812 e risultano così composte:

Ipotecche a terzi

Tipo garanzia	A favore di	Bene vincolato	Importo 2025	Importo 2024
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
		Totale	64.953.550	64.953.550

Fidejussioni ricevute da terzi

Trattasi di fidejussioni in favore della società rilasciate da terzi e se ne espone di seguito la specifica:

Tipo garanzia	A favore di	Importo 2025	Importo 2024
Fidejussione	Baldassini	19.998	19.998
Fidejussione	Comune di Prato	2.279.176	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	698.102
Totale		3.335.262	4.019.088

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 in commento non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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 società controllata

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
Ricavi verso società Magazzini Generali Doganali Prato	294.122	282.204	11.918
Crediti verso società Magazzini Generali Doganali Prato	266.277	260.772	5.505

Costi e Debiti verso società controllata

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
Costi verso società Magazzini Generali Doganali Prato	35.976	35.976	0
Debiti verso società Magazzini Generali Doganali Prato	0	0	0

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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 in commento 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.

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 539.256 e Contributi Regione Toscana per euro 4.459, entrambi evidenziati in Conto Economico alla voce A.5.a) sono derivanti da incassi conseguiti in esercizi precedenti e risultano imputati all'esercizio 2025 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 1.321.088 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	50.995
Stato italiano	Credito Imposta Industria 4.0 anno 2021	79.244
Stato italiano	Credito Imposta Industria 4.0 anno 2022	76.000
Europa	Contributi Bando CEF PASS4CORE-ITA	196.687
Stato italiano	Contributo Bando MIT completamento rete nazionale	909.687
Stato italiano	Credito energetico DPR 412/93	8.475
Totale		1.321.088

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 2025 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	37.238
Europa	Contributi Bando CEF PASS4CORE-ITA	801.062
Stato Italiano	Digitalizzazione Catena Logistica	548.222
Stato Italiano	Contributo Bando MIT completamento rete nazionale	858.976
Stato italiano	Credito energetico DPR 412/93	33.903
Totale		2.279.401

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 2.752.587,26:

- per il 5%, pari a euro 137.629,37, alla riserva legale;
- il residuo, per euro 2.614.957,89, 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 in commento e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2025 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

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Francesco QUERCI