

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2017

**CENTRO INTERPORTUALE
MERCİ - C.I.M. - S.P.A. -
NOVARA**

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: NOVARA NO VIA PANSERI 118

Codice fiscale: 01215120039

Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Impresa in fase di aggiornamento

CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	NOVARA
Codice Fiscale	01215120039
Numero Rea	NOVARA 156705
P.I.	01215120039
Capitale Sociale Euro	24.604.255 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

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	3.313	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	85.289	85.289
7) altre	992.256	926.758
Totale immobilizzazioni immateriali	1.080.858	1.012.047
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	67.141.427	69.153.062
2) impianti e macchinario	6.857.119	7.205.826
3) attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) altri beni	9.661	13.739
5) immobilizzazioni in corso e acconti	1.008.042	261.562
Totale immobilizzazioni materiali	75.016.249	76.634.189
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	114.860	86.105
b) imprese collegate	173.491	210.984
d-bis) altre imprese	26.000	26.000
Totale partecipazioni	314.351	323.089
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	2.437.300
Totale crediti verso altri	0	2.437.300
Totale crediti	0	2.437.300
Totale immobilizzazioni finanziarie	314.351	2.760.389
Totale immobilizzazioni (B)	76.411.458	80.406.625
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	0	0
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	504.897	628.636
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso clienti	504.897	628.636
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	48.800	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso imprese controllate	48.800	0
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	211.891	175.680
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso imprese collegate	211.891	175.680
5-bis) crediti tributari		

esigibili entro l'esercizio successivo	12.082	4.119
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti tributari	12.082	4.119
5-ter) imposte anticipate	137.812	302.485
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.764	11.652
esigibili oltre l'esercizio successivo	350	350
Totale crediti verso altri	12.114	12.002
Totale crediti	927.596	1.122.922
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	4.911.238	3.529.343
3) danaro e valori in cassa	875	875
Totale disponibilità liquide	4.912.113	3.530.218
Totale attivo circolante (C)	5.839.709	4.653.140
D) Ratei e risconti	79.618	117.838
Totale attivo	82.330.785	85.177.603
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	24.604.255	24.604.255
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.630.745	4.630.745
III - Riserve di rivalutazione	2.042.452	2.042.452
IV - Riserva legale	118.630	114.434
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	174.758	156.991
Versamenti in conto capitale	790.000	790.000
Varie altre riserve	(2)	1
Totale altre riserve	964.756	946.992
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(360.110)	(798.959)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(126.712)	(198.999)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(62.907)	83.924
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	31.811.109	31.424.844
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	3.865.792	3.972.438
3) strumenti finanziari derivati passivi	512.790	1.140.412
4) altri	17.528	33.528
Totale fondi per rischi ed oneri	4.396.110	5.146.378
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	218.688	201.817
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.311.021	2.265.319
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.808.785	9.061.278
Totale debiti verso banche	10.119.806	11.326.597
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.882.181	1.368.853
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	1.882.181	1.368.853

9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	69.133	63.970
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso imprese controllate	69.133	63.970
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	155.422	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso imprese collegate	155.422	0
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	281.544	373.877
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	281.544	373.877
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	23.418	36.900
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	23.418	36.900
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	193.255	99.492
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale altri debiti	193.255	99.492
Totale debiti	12.724.759	13.269.689
E) Ratei e risconti	33.180.119	35.134.875
Totale passivo	82.330.785	85.177.603

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.420.214	4.039.273
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	4.650	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	2.304.758	2.264.810
Totale altri ricavi e proventi	2.304.758	2.264.810
Totale valore della produzione	6.729.622	6.304.083
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	7.721	6.469
7) per servizi	1.462.467	988.434
8) per godimento di beni di terzi	560.737	565.207
9) per il personale		
a) salari e stipendi	417.146	374.003
b) oneri sociali	125.834	125.319
c) trattamento di fine rapporto	31.773	28.050
d) trattamento di quiescenza e simili	2.040	2.050
Totale costi per il personale	576.793	529.422
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	112.822	98.723
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.507.960	2.611.264
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	3.950	4.350
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.624.732	2.714.337
14) oneri diversi di gestione	496.122	455.416
Totale costi della produzione	5.728.572	5.259.285
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.001.050	1.044.798
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	2.892	4.568
Totale proventi diversi dai precedenti	2.892	4.568
Totale altri proventi finanziari	2.892	4.568
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	706.864	812.155
Totale interessi e altri oneri finanziari	706.864	812.155
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(703.972)	(807.587)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	28.755	7.441
d) di strumenti finanziari derivati	50.189	89.097
Totale rivalutazioni	78.944	96.538
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	247.819	41.807
Totale svalutazioni	247.819	41.807
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(168.875)	54.731
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	128.203	291.942
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		

imposte correnti	271.668	191.200
imposte differite e anticipate	(80.558)	16.818
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	191.110	208.018
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(62.907)	83.924

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(62.907)	83.924
Imposte sul reddito	191.110	208.018
Interessi passivi/(attivi)	703.972	807.587
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	832.175	1.099.529
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	31.773	30.100
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.620.782	2.709.987
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	(50.189)	(89.097)
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	223.014	38.716
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.825.380	2.689.706
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.657.555	3.789.235
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	123.739	5.024
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	513.328	307.098
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	38.220	(4.885)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(1.954.756)	(1.571.986)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	138.764	(38.308)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.140.705)	(1.303.057)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.516.850	2.486.178
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(696.475)	(807.587)
(Imposte sul reddito pagate)	(368.483)	(55.529)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(28.853)	(618.782)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(1.093.811)	(1.481.898)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.423.039	1.004.280
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(890.020)	(39.398)
Disinvestimenti	0	316
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(181.633)	(616.661)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(200.000)	0
Disinvestimenti	2.437.300	1.915.858
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	1.165.647	1.260.115
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	45.702	(646.694)
Accensione finanziamenti	1.012.827	0
(Rimborso finanziamenti)	(2.265.320)	(2.265.301)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	745.524
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.206.791)	(2.166.471)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.381.895	97.924
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.529.343	3.431.240
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	875	1.054
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.530.218	3.432.294
Di cui non liberamente utilizzabili	2.320.726	2.996.498
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.911.238	3.529.343
Danaro e valori in cassa	875	875
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.912.113	3.530.218
Di cui non liberamente utilizzabili	3.187.412	2.320.726

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2017

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2017 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del c.c., secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

La situazione patrimoniale, il conto economico ed il rendiconto finanziario sono stati redatti secondo gli schemi e le indicazioni previste dal c.c.. Le voci contabili sono state iscritte, secondo gli schemi e nell'ordine indicati negli articoli 2424 e 2425 del c.c., rispettivamente per lo Stato Patrimoniale e per il Conto Economico, e secondo quanto disposto dall'art. 2425-ter e dall'OIC 10 per il Rendiconto Finanziario. Ai sensi dell'art. 2423-ter 5° comma, per ogni voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è stato indicato l'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente. I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c. sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Non hanno avuto luogo, in ossequio al divieto imposto dall'articolo 2423 ter, 6° comma c.c., compensi di partite. La redazione del bilancio è stata eseguita nel rispetto dei principi generali enunciati nell'art. 2423 bis, c.c.. In particolare, le voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico sono state valutate secondo prudenza e nella prospettiva di continuità dell'impresa; inoltre è stato applicato il principio della competenza temporale indipendentemente dalla data di effettivo incasso o pagamento. Infine si è provveduto a valutare separatamente gli eventuali elementi eterogenei appartenenti alle medesime voci sempre nel rispetto del divieto di modificare i criteri di valutazione da un esercizio all'altro. A tale proposito non si sono verificate situazioni tali da ritenere necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, 2° co. e 2423, 5° co. c.c..

Non risulta esservi nel bilancio, elemento dell'attivo o del passivo appartenente anche a voci diverse da quella nella quale esso trovasi iscritto (art. 2424, 2° comma c.c.), fatto salvo quanto infra descritto nel commento alle voci di debito e credito verso società controllate e collegate. Nei casi in cui singole voci di bilancio siano state classificate nel presente bilancio con criteri diversi rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente si è provveduto a riclassificare anche i dati relativi dell'esercizio precedente al fine di fornire una presentazione omogenea delle poste e renderle confrontabili. Il presente bilancio, ai sensi dell'art. 2423 c.c., è redatto in unità di euro e la presente nota integrativa contiene illustrazioni a dati di bilancio in unità di euro, ove non diversamente indicato.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, dagli IAS/IFRS emessi dallo IASB, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

CRITERI DI REDAZIONE

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;

- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

In particolare, con riferimento al disposto dell'art. 2423-bis co 1, n.1 c.c., relativo alla prospettiva di continuità aziendale, si evidenzia che gli amministratori valutano costantemente l'evoluzione della gestione, anche alla luce del requisito citato, con particolare riferimento ad accadimenti che possono comportare significative ricadute sullo svolgimento dell'attività aziendale e di cui si dà conto qui di seguito. Si segnala in particolare che in data 30/12/2016 l'Azionista Provincia di Novara ha comunicato a CIM S.p.a. che con provvedimento n. 25 del 19/12/2016 il Consiglio Provinciale ha ritenuto di procedere alla dismissione della partecipazione nel capitale sociale di CIM Spa, partecipazione che alla data del 31/12/2017 risulta pari a numero 652.013 azioni del valore nominale di euro 1 cadauna per un totale di Euro 652.013,00 pari al 2,65% del capitale. Parimenti, in data 23/10/2017 l'Azionista Comune di Novara ha comunicato a CIM S.p.a. che con delibera n. 93 del 16/10/2017 il Consiglio Comunale ha ritenuto di procedere alla dismissione della partecipazione nel capitale sociale di CIM Spa, partecipazione che alla data del 31/12/2017 risulta pari a numero 4.153.080 azioni del valore nominale di euro 1 cadauna per un totale di Euro 4.153.080,00 pari al 16,88% del capitale.

Si ricorda che il D.Lgs 19/8/2016 n.175 prevede che in caso di mancata alienazione della partecipazione deve procedersi con la liquidazione da effettuarsi in base ai criteri dell'art.2437-ter, c.c.. Inoltre, decorso un anno dalla delibera autorizzativa è precluso al socio l'esercizio dei diritti sociali. Esaurita la procedura di alienazione mediante gara prevista dall'art. 24 D.Lgs 19/8/2016 n.175 ed esperita invano la procedura di cui all'art. 2437 quater commi 1 e 4 (offerta in opzione ai soci o collocamento sul mercato), si dovrà procedere ai sensi dell'art. 2437 commi 5 e 6.

La società ha dato mandato ai propri consulenti di valutare quali effetti le decisioni assunte dai soci sopra menzionati, possano determinare in capo alla stessa e segnatamente, esperite tutte le procedure di vendita da parte del socio recedente, l'eventuale possibile ricorso alla liquidazione della quota ai sensi dell'art. 2437 quater c.c. e conseguente obbligo di acquisto azioni proprie da parte della società, nonché quando tali eventuali effetti si potrebbero verificare. Sulla base dei pareri ricevuti, stante l'iter procedurale richiesto dalle norme e lo stato attuale del procedimento, l'eventuale ipotesi di liquidazione della quota con conseguente obbligo di acquisto di dette azioni da parte di CIM, con correlata esigenza straordinaria e non preventivata delle relative fonti finanziarie potrebbe verificarsi per la quota relativa alla Provincia di Novara già nell'anno 2018, mentre per le quote del Comune di Novara solo a partire dal 2019. Tale precisazione viene resa anche alla luce di quanto stabilito dall'OIC 11 con riferimento alla valutazione prospettica delle cause che potrebbero avere effetto sulla continuità aziendale che sono state stimate dall'organo amministrativo.

In particolare si segnala che **(i)** da un lato le disposizioni normative potrebbero determinare la necessità da parte della società di acquistare i titoli azionari messi in vendita dai due soci pubblici, **(ii)** dall'altro, anche qualora ciò non fosse, le dismissioni deliberate da Comune e Provincia di Novara, potrebbero esplicare effetti anche con riferimento al contratto di finanziamento stipulato nel 2007 e rivisto nel 2015, con un pool di banche per l'erogazione di euro 42.937.500 (euro 9.061.278 al 31/12/2017). Infatti, tra le clausole contrattuali è previsto, inter alia, il "rimborso anticipato obbligatorio" del debito residuo, qualora "la partecipazione detenuta direttamente dai Soci Finpiemonte S.p.

a. (oggi Finpiemonte Partecipazioni S.p.a. – 30,06%), Comune di Novara (19,59% oggi 16,88%), S.I.T.O. S.p.a. (13,33% oggi 13,80%) e Provincia di Novara (2,65%) nel capitale sociale e nei diritti di voto del Mutuatario (CIM) scenda al di sotto del 51%”.

Sono quindi ben presenti alla società le possibili implicazioni sulla posizione finanziaria complessiva, anche a medio e lungo termine, degli elementi sopra citati, che peraltro si innestano sul piano di investimenti già deliberato e in corso di realizzazione per dare risposta alla crescente domanda di magazzini da locare. Sono quindi al vaglio possibili alternative per intervenire sulla struttura delle risorse finanziarie raccolte, alternative, peraltro, facilitate dallo scadere nell’esercizio in corso, del contratto di SWAP acceso al momento della stipula del finanziamento “finpool”, per il quale si rimanda alla sezione **‘Debiti’** della presente nota.

Sulla base della miglior prassi aziendale ed in via propedeutica all’analisi risk based anche utile e funzionale alla descrizione ex art.2428 commi 1 e 6 bis c.c., è stato affidato apposito incarico ad un Advisor specializzato nel risk assesment del cui esito si dà informativa in apposita sezione della relazione di cui all’art.2428 cc denominata **‘Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società’**.

In particolare si segnala che l’Advisor incaricato ha studiato per conto della Società gli scenari, in termini di esigenze finanziarie, che potrebbero verificarsi al cospetto dei possibili eventi dianzi descritti al fine di determinare le azioni da porre in essere a miglior tutela del patrimonio aziendale, sia facendo ricorso all’autofinanziamento che all’eventuale revisione dei finanziamenti in essere e/o al reperimento sul mercato di nuove fonti finanziarie.

A tal proposito si riporta la sintesi conclusiva dello studio sul risk-assesment che conclude :

Come evidenziano i rendiconti finanziari nelle varie ipotesi condotte, si riscontra una possibile tensione finanziaria solo in assenza di rimodulazione del finanziamento in essere, in modo più incisivo dove sia prevista la contestuale restituzione delle quote della Provincia e del Comune.

In presenza di un piano di rateizzazione con i soci receduti, l’esigenza è contenuta ed efficacemente gestibile con il circolante fino all’ultimo trimestre del 2020, quando si ravvisa la necessità di un intervento più strutturato.

Qualora si effettui il rimborso integrale della quota della Provincia nel 2018 e non si disponga della rinegoziazione dei finanziamenti in essere, l’entità del fabbisogno appare più significativo già a metà del 2020, contestualmente al rimborso delle rate dei debiti in essere, mentre costantemente positivi risultano i saldi di tesoreria pregressi non necessitando delle linee a breve comunque disponibili.

In merito è bene precisare che dette ipotesi di reperimento ed utilizzo di risorse per far fronte ai possibili eventi straordinari sopra descritti non saranno orientate ad imprimere sviluppo ed evoluzione del business di CIM, ma utilizzate per far fronte a mere attività di compliance in materia di liquidazione di quote societarie dismesse da enti pubblici ai sensi e per gli effetti di cui al d.lgs 19/8/2016 n.175.

In data 5 febbraio 2018 è stata pubblicata la sentenza del Consiglio di Stato n.734/2018 con la quale si definisce CIM spa, “organismo di diritto pubblico”. La società ha chiesto allo studio legale, già incaricato di verificare la natura giuridica della società, di rendere un parere in merito alla portata di tale sentenza.

In seguito a tali approfondimenti è da ritenere che CIM, quale “organismo di diritto pubblico” è tenuto all’applicazione della disciplina di cui al Codice dei contratti pubblici (d.lgs 18 aprile 2016 n.50), ma tale natura giuridica non influisce sulla qualificazione societaria di CIM, che si conferma “società a partecipazione pubblica” come definita dall’art.2, comma 1, lett.n) D.Lgs. 19 agosto 2016 n.175, non ricorrendo – almeno allo stato – i presupposti normativi

ed interpretativi per ricondurre CIM alla diversa qualificazione di “società a controllo pubblico”; ciò detto l'Organo amministrativo proseguirà nel monitoraggio circa l'evoluzione della normativa e giurisprudenza in materia tenuto conto che si tratta di tematiche in continua evoluzione.

Fermo restando quanto descritto nella relazione sulla gestione, cui si rinvia per competenza, nell'ambito della prevedibile evoluzione si segnala che sono all'attenzione degli amministratori i diversi scenari ipotizzabili a partire dal 1 luglio 2018, con riferimento al possesso e utilizzo dell'area su cui insiste il “Terminal Boschetto”.

Infatti, detta area è oggetto di un contratto di locazione sottoscritto tra la società e FS Logistica (oggi denominata “Mercitalia Logistics Spa”), facente parte di un più ampio accordo, raggiunto con il gruppo Ferrovie dello Stato, che prevede non solo due contratti di affitto, il menzionato terminal e l'area parco tecnologico, ma anche altri accordi, finalizzati allo sviluppo del trasporto e specificatamente dei servizi intermodali nell'area di Novara.

Tale serie di accordi prevede tra l'altro, a far data dal secondo semestre dell'esercizio in corso, la possibilità di modificare il contratto di locazione relativo al terminal prevedendo alternativamente, e secondo differenti modalità: vuoi **(i)** l'acquisto in proprietà dell'area da parte di CIM o **(ii)** il conferimento dell'area da parte dell'attuale proprietario Mercitalia Logistics Spa, ovvero **(iii)** il prolungamento o la rescissione del contratto. Le varie opzioni andranno valutate attentamente, stante le importanti ricadute che determineranno in capo alla società, sia in termini economici e finanziari che in termini di modalità di svolgimento della propria attività caratteristica e ciò non potrà prescindere dal coinvolgimento dei soci e delle autorità competenti.

In considerazione degli elementi sopra descritti, la società sta procedendo ad aggiornare il Piano Industriale in essere, con l'ausilio di un proprio consulente, al fine di prevedere, nei limiti del possibile, i diversi scenari configurabili e porre, per tempo, in essere tutte le azioni necessarie per garantire, non solo l'ordinario svolgimento dell'attività della società ma anche il suo consolidamento e sviluppo.

In detto contesto ed anche in conseguenza del precedente giurisprudenziale dianzi richiamato, la società sta valutando il rafforzamento del proprio assetto organizzativo con l'eventuale implementazione di competenze tecnico legali e di internal audit anche al fine di migliorare i flussi informativi nei confronti degli Organi sociali.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 c.c., interpretati ed integrati dai principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) e, ove mancanti e non in contrasto, da quelli emanati dall'International Accounting Standard Boards (IASB).

Immobilizzazioni immateriali: sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

Il processo di ammortamento delle varie immobilizzazioni è determinato come di seguito esposto:

- spese incrementative su beni di terzi: 16 o 18 anni, in relazione alla durata stimata del bene a cui afferiscono;
- software: 3 anni;
- altri costi pluriennali: 15 anni.

Ove non è possibile stimare con ragionevole certezza la residua possibilità di utilizzazione, i costi sono stati spesi in cinque esercizi.

Tra le immobilizzazioni immateriali sono stati capitalizzati gli oneri bancari corrisposti per la sottoscrizione del finanziamento Finpool, oltre all'imposta sostitutiva e alle commissioni di organizzazione del finanziamento. La società ha optato per la non applicazione del criterio del costo ammortizzato sui debiti sorti anteriormente al 2016, e pertanto i costi relativi ai finanziamenti precedenti continuano ad essere iscritti nella voce 'Altre' delle immobilizzazioni immateriali ed ammortizzati in conformità al precedente principio contabile.

Nel bilancio chiuso al 31/12/2017 non risultano iscritti beni immateriali per i quali il pagamento è differito rispetto alle normali condizioni di mercato da iscrivere, sulla base del criterio del costo ammortizzato, al valore corrispondente al debito determinato ai sensi dell'OIC 19 'Debiti'.

Immobilizzazioni materiali: sono iscritte in bilancio al costo storico di acquisizione incrementato degli oneri accessori di diretta imputazione. Tale valore, nello schema di riclassificazione, è al netto dei fondi di ammortamento.

L'ammortamento delle immobilizzazioni tecniche è calcolato sistematicamente in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione, stimata per categoria di cespiti mediante un coefficiente annuo.

Le principali aliquote di ammortamento utilizzate, per categorie di cespiti, sono le seguenti:

- Pavimentazioni 4,00%
- Impianti piazzale 11,50%
- Attrezzature 12,00%
- Macchine ufficio 20,00%
- Mobili e arredi 12,00%

Le aliquote di ammortamento sono ridotte alla metà durante il primo esercizio di messa in funzione dei beni per tenere conto del minor grado di utilizzo medio connesso all'entrata in funzione durante l'anno stesso.

Relativamente alla categoria "Fabbricati", la Società nel corso dell'esercizio 2013 ha effettuato un cambiamento di stima contabile della vita utile delle stesse. Sulla base dei principi statuiti dall'OIC e dal codice civile, la società, dopo attenta analisi, ha ritenuto di rideterminare la vita utile dei beni appartenenti alla categoria "Fabbricati", uniformandosi alla durata minima stimata in apposita perizia da un tecnico indipendente appositamente incaricato.

Nel bilancio chiuso al 31/12/2017 non risultano iscritti beni materiali per i quali il pagamento è differito rispetto alle normali condizioni di mercato da iscrivere, sulla base del criterio del costo ammortizzato, al valore corrispondente al debito determinato ai sensi dell'OIC 19 'Debiti'.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

Contributi in conto impianti: la società ha beneficiato fino al 2017 dell'erogazione di contributi in conto impianti per la realizzazione di opere infrastrutturali inerenti la propria attività tipica, in funzione dei seguenti provvedimenti legislativi: Legge 240/1990 (come modificata dalla Legge 204/1995) e Legge 443/2001.

La contabilizzazione di tali contributi ascrivibili a beni ammortizzabili è stata effettuata, nel rispetto di quanto stabilito dal Principio contabile OIC n. 16, mediante iscrizione del contributo in un'apposita voce dei risconti passivi e con allocazione di una componente positiva nella voce A5 del conto economico, a riduzione ideale degli ammortamenti, nel rispetto del c.d. Metodo "**reddituale**".

Nella voce del conto economico A5 è compresa anche la quota di contributo idealmente concessa a fronte degli interessi passivi sostenuti dalla Società per l'acquisizione di finanziamenti dedicati alla realizzazione delle opere, prevista dalla L. 240/90 e ciò in linea con quanto effettuato nei precedenti esercizi.

Per quanto riguarda invece i beni non soggetti a processo di ammortamento, come i terreni, sempre in ossequio a quanto stabilito dal Principio OIC 16 che consente anche tale metodo di contabilizzazione, l'importo del contributo è stato direttamente iscritto a riduzione del valore del bene.

Operazioni di locazione finanziaria: la società non ha in essere operazioni di locazione finanziaria. Le immobilizzazioni rivenienti da contratti di leasing terminati, sono iscritte a valore di riscatto.

Partecipazioni immobilizzate: la partecipazione nell'impresa Eurogateway Srl è stata valutata applicando il metodo del patrimonio netto.

Il decremento del valore ascrivibile al risultato di esercizio conseguito dalla collegata, è stato iscritto alla voce D di conto economico. L'incremento di valore della partecipazione ascrivibile all'aumento della quota di partecipazione al capitale della collegata, avvenuto mediante sottoscrizione dell'aumento di capitale deliberato a dicembre 2017 da parte della società collegata, è stato iscritto in apposita riserva non distribuibile di patrimonio netto, in conformità con quanto disposto dal paragrafo 162 dell'OIC 17.

A far data dall'esercizio chiuso al 31/12/2016, anche la partecipazione nell'impresa Crosstec Srl è stata valutata applicando il metodo del patrimonio netto. L'incremento del valore ascrivibile al risultato di esercizio conseguito dalla controllata, è stato iscritto alla voce D di conto economico.

Strumenti finanziari derivati: gli strumenti finanziari derivati sono iscritti al fair value corrispondente al valore di mercato, ove esistente, o al valore risultante da modelli e tecniche di valutazione tali da assicurare una ragionevole approssimazione al valore di mercato. Gli strumenti finanziari per i quali non sia stato possibile utilizzare tali metodi sono valutati in base al prezzo d'acquisto.

L'imputazione del valore corrente è imputato nell'attivo dello stato patrimoniale, nella specifica voce delle immobilizzazioni finanziarie ovvero dell'attivo circolante a seconda della destinazione, o nel passivo nella specifica voce ricompresa tra i fondi per rischi e oneri.

I derivati di copertura di flussi finanziari (c.d. cash flow edge) hanno come contropartita una riserva di patrimonio netto, ovvero, per la parte inefficace, il conto economico.

Le variazioni di fair value dei derivati speculativi e di copertura del prezzo di un sottostante (c.d. fair value edge) sono rilevate in conto economico.

Rimanenze: non risultano indicati valori a titolo di rimanenze.

Crediti: ai sensi dell'art. 2426, 1° comma, n.8 c.c., i crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei crediti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423, 4° comma c.c., sono irrilevanti (tra cui crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi nonché i crediti già iscritti in bilancio alla data del 31.12.2015 per i quali ci si è avvalsi della facoltà di non applicare il citato criterio del costo ammortizzato).

Inoltre, non si procede all'attualizzazione dei crediti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

I crediti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato, sono iscritti al loro valore netto di presumibile realizzo.

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

I crediti, indipendentemente dall'applicazione o meno del costo ammortizzato, sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili.

Crediti tributari e attività per imposte anticipate: la voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione. Sono iscritte, in ossequio al dettato del principio contabile OIC n. 25, attività a fronte di imposte anticipate su costi che si renderanno deducibili dal reddito imponibile in esercizi futuri. La loro determinazione avviene applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene che tali differenze si riverseranno.

Disponibilità liquide: sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti: i ratei attivi e passivi si riferiscono a quote di ricavi e costi a manifestazione numeraria nell'esercizio successivo, ma di competenza del presente. I risconti attivi e passivi si riferiscono a quote di costi e ricavi a manifestazione numeraria nell'esercizio, ma di competenza dell'esercizio successivo.

Fondi per rischi ed oneri: sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica. Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

In conformità con l'OIC 31 par.19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria o finanziaria).

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato: rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e ai contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura dell'esercizio al netto degli acconti erogati. In base a quanto garantito dal D.Lgs. 5 dicembre 2005 n. 252, un dipendente ha optato per l'erogazione del proprio trattamento di fine rapporto ad un fondo pensione; il relativo onere è versato trimestralmente dalla società al fondo stesso.

Debiti: ai sensi dell'art. 2426, 1° comma, n.8 c.c., i debiti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 4° comma c.c., sono irrilevanti (tra cui debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi nonché i debiti già iscritti in bilancio alla data del 31.12.2015 per i quali ci si è avvalsi della facoltà di non applicare il citato criterio del costo ammortizzato). In ossequio al principio di rilevanza, non sono stati attualizzati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Si è inoltre tenuto conto del 'fattore temporale' di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'attualizzazione dei debiti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato, sono iscritti al loro valore nominale.

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

Debiti tributari: la voce 'Debiti tributari' accoglie le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta: le transazioni in valuta estera sono convertite in euro al cambio della data della relativa operazione. Le differenze cambio realizzate in occasione del pagamento di tali transazioni sono imputate al conto economico.

Eventuali crediti e debiti in valuta estera a fine esercizio vengono allineati ai cambi di fine periodo. Le differenze cambio emergenti da tale allineamento sono imputate a conto economico. L'eventuale utile netto viene accantonato in apposita riserva non distribuibile fino all'effettivo realizzo.

Costi e ricavi: sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza.

Imposte sul reddito: le imposte dovute sul reddito dell'esercizio sono calcolate applicando le disposizioni fiscali in vigore ed in base alla stima del reddito tassabile, tenuto conto delle eventuali agevolazioni fiscali.

In applicazione del principio OIC n. 25, nel rispetto del principio di competenza di costi e ricavi, sono rilevate in bilancio le imposte differite ed anticipate in base alle differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alle stesse attività e passività ai fini fiscali.

Le imposte differite sono iscritte alla voce B.2) dello Stato Patrimoniale passivo, le imposte anticipate sono iscritte alla voce CII.5-ter) dello Stato patrimoniale attivo solo se sussiste la ragionevole certezza di realizzare in un orizzonte prossimo futuro redditi imponibili.

Gli effetti fiscali differiti ed anticipati, generatisi nell'esercizio in chiusura vengono indicati nel Conto Economico alla voce 20) "Imposte sul reddito dell'esercizio".

A decorrere dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, la società ha optato, in qualità di controllante, per la tassazione consolidata ai sensi degli artt. 117 e seguenti del DPR 917/86, congiuntamente alla propria controllata Crosstec Srl. I rapporti economici, le responsabilità e gli obblighi reciproci tra le predette società sono definiti in apposito regolamento approvato dai Consigli di Amministrazione delle società aderenti al consolidato fiscale. L'eventuale debito per l'imposta delle società controllate è rilevato non già nei confronti dell'erario ma nei confronti della controllante, spettando a questa gli obblighi di versamento delle imposte consolidate e alla quale la società deve fornire i mezzi finanziari per il versamento di propria competenza. Al contrario, l'eventuale perdita realizzata nell'esercizio e trasferita alla controllante genera in capo alla controllata un credito verso la controllante.

Nota integrativa, attivo

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Immobilizzazioni

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a euro 1.080.858 (erano euro 1.012.047 nel precedente esercizio, differenza euro 68.811).

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.165	85.289	1.382.968	1.469.422
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.165	0	456.210	457.375
Valore di bilancio	0	85.289	926.758	1.012.047
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	4.969	0	176.664	181.633
Ammortamento dell'esercizio	1.656	0	111.166	112.822
Totale variazioni	3.313	0	65.498	68.811
Valore di fine esercizio				
Costo	6.135	85.289	1.559.631	1.651.055
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.822	0	567.375	570.197
Valore di bilancio	3.313	85.289	992.256	1.080.858

La voce **immobilizzazioni in corso e acconti** accoglie i costi sostenuti per il lancio del progetto "La Porta di Novara", in collaborazione con il Comune della Città e altri soggetti istituzionali del territorio novarese.

La voce **altre immobilizzazioni** si incrementa per la capitalizzazione degli oneri sostenuti sull'area del terminal Boschetto per interventi finalizzati alla riformulazione della funzionalità dell'area al fine di integrare l'operatività

con l'attività già esistente in CIM. Si è provveduto a riclassificare quanto riportato nel periodo d'imposta precedente, esponendo il fondo ammortamento riferibile alle altre immobilizzazioni immateriali, per rendere comparabili i valori con quelli dell'esercizio in chiusura.

Tale voce accoglie inoltre oneri e commissioni (di ammontare pari ad euro 227.053 al 31.12.2017), accessorie all'erogazione del finanziamento concesso da un pool di banche, capofilato da Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. (oggi Monte Paschi Siena S.p.a.) sottoscritto il 27 marzo 2007. La società ha optato per la non applicazione del criterio del costo ammortizzato sui debiti sorti anteriormente al 2016, e pertanto i costi relativi ai finanziamenti precedenti continuano ad essere iscritti tra le immobilizzazioni immateriali e ad essere ammortizzati, conformemente al precedente principio contabile, sulla durata del finanziamento.

Il dettaglio della voce **altre immobilizzazioni** è riportato nella tabella seguente:

	Spese incrementative su beni di terzi	Oneri su finanziamenti
Valore di inizio esercizio		
Costo	700.921	682.046
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	53.734	402.476
Valore di bilancio	647.187	279.571
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	176.664	-
Ammortamento dell'esercizio	58.648	52.518
Totale variazioni	118.016	- 52.518
Valore di fine esercizio		
Costo	877.585	682.046
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	112.382	454.993
Valore di bilancio	765.203	227.053

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a euro 75.016.249 (erano euro 76.634.189 nel precedente esercizio, differenza euro -1.617.940).

Fra le immobilizzazioni materiali sono compresi euro 1.008.042 a titolo di immobilizzazioni in corso e acconti riferiti alle anticipazioni effettuate per la realizzazione di investimenti strutturali, tra cui la realizzazione di due nuovi magazzini iniziata nel corso dell'esercizio in chiusura, non ancora disponibili per l'uso alla data di chiusura dell'esercizio. Sono stati inoltre rilevati in tale voce i costi sostenuti nel corso dell'esercizio per la realizzazione di studi idrogeologici (per euro 38.000) e ambientali (per euro 71.040), connessi alla realizzazione dei nuovi magazzini.

In conformità con quanto disposto dall'OIC 16 parr. 41-42, in tale voce risultano capitalizzati euro 4.650 di oneri finanziari sostenuti dalla società per l'ottenimento del mutuo necessario alla realizzazione degli investimenti. Tale valore trova contropartita nella voce di conto economico '**A 4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni**'.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	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	90.615.738	15.224.616	165	174.637	261.562	106.276.718
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	21.462.676	8.018.790	165	160.898	0	29.642.529
Valore di bilancio	69.153.062	7.205.826	0	13.739	261.562	76.634.189
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	11.214	131.586	0	740	746.480	890.020
Ammortamento dell'esercizio	2.022.849	480.293	0	4.818	0	2.507.960
Totale variazioni	(2.011.635)	(348.707)	0	(4.078)	746.480	(1.617.940)
Valore di fine esercizio						
Costo	90.626.951	15.356.202	165	175.377	1.008.042	107.166.737
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	23.485.524	8.499.083	165	165.716	0	32.150.488
Valore di bilancio	67.141.427	6.857.119	0	9.661	1.008.042	75.016.249

La voce **terreni e fabbricati** risulta incrementata dalla realizzazione di nuove opere e di interventi manutentivi straordinari, e decrementata per l'ordinaria imputazione degli ammortamenti di esercizio.

Le voci **Impianti e macchinario** e **Altre immobilizzazioni** registrano gli incrementi connessi agli ordinari investimenti di esercizio.

In ossequio a quanto stabilito dal principio contabile OIC 16, par. 90, si ricorda che la società ha effettuato la rivalutazione dei beni, ai sensi dell'art.15 del DL 185/2008. La rivalutazione è stata determinata avendo riguardo al valore economico dei beni e al valore di mercato. L'intera rivalutazione è stata contabilizzata a incremento del costo storico. In contropartita è stata iscritta una riserva nel patrimonio netto. Non ci si è avvalsi della facoltà di dare rilevanza fiscale alla rivalutazione effettuata. Pertanto sono state effettuate valutazioni concernenti le imposte differite relative al disallineamento tra il valore dei beni riconosciuto ai fini fiscali e il loro valore di iscrizione in bilancio e le stesse sono state iscritte a riduzione della citata riserva di patrimonio netto. Il valore netto dei beni rivalutati risultante post rivalutazione non eccede quello che è loro fondatamente attribuibile in relazione alla capacità produttiva e al valore di mercato degli stessi.

Si riporta la seguente tabella in merito alla rivalutazione effettuata:

	Costo storico ante rivalutazione	Costo storico post rivalutazione	Rivalutazione terreni	Rivalutazione fabbricati	Rivalutazione complessiva	F.do amm. rivalutazione 31/12/2016	Amm rivalutazione esercizio	F.do amm. rivalutazione 31/12/2017
Cespiti rivalutati								
Magazzino M 1	4.875.826	6.474.965	577.179	1.021.961	1.599.139	323.226	39.928	363.154
Casello ed annessi	1.567.876	1.594.392	24.915	1.601	26.516	452	49	501
Opere pavimentazione N/E	2.626.928	2.738.428	101.732	9.768	111.500	3.126	391	3.516
Palazzina uffici	2.805.475	3.382.800	482.135	95.190	577.325	26.861	2.908	29.768

Opere fisse immobiliari	741.134	929.651	-	188.517	188.517	60.325	7.541	67.866
Opere di collegamento	1.146.406	1.265.592	30.240	88.946	119.186	7.116	889	8.005
Opere lotto 4	3.979.036	4.298.921	52.492	267.393	319.885	73.052	6.979	80.031
Magazzino M 2	15.595.869	23.088.000	2.113.921	5.378.211	7.492.131	1.494.583	158.517	1.653.101
Magazzino M 3	14.151.421	21.370.001	1.749.065	5.469.514	7.218.580	1.425.902	165.043	1.590.945
Totale	47.489.971	65.142.750	5.131.678	12.521.100	17.652.779	3.414.642	382.244	3.796.887

Come già motivato nella nota integrativa ai bilanci degli esercizi precedenti, la quota di contributo ottenuto ai sensi della L.240/90 riferibile ai **Terreni** (pari a euro 1.549.371) è stata iscritta a diretta riduzione del costo dei terreni stessi e ciò in considerazione del fatto che, non essendo i terreni soggetti ad ammortamento, il contributo relativo a tale voce rimarrebbe iscritto tra i contributi passivi fino all'eventuale dismissione dei terreni. Tale approccio contabile è espressamente ammesso dal principio contabile OIC 16.

Per l'esplicazione dei contributi ricevuti in forza della legge 240/90 si rimanda allo specifico paragrafo "contributi c /impianti" di cui infra.

Vincoli, pegni e ipoteche.

Ipoteche iscritte sui beni aziendali

I magazzini denominati "M2" ed "M3 Ovest", e i relativi terreni, e la palazzina uffici sono gravati da ipoteca volontaria di primo grado sino ad un ammontare massimo complessivo pari a euro 85.875.000 (euro 42.937.500 a garanzia del capitale ed euro 42.937.500 per accessori al capitale) a fronte del mutuo perfezionato il 27 febbraio 2007, con un pool di banche capofilato da Banca Monte dei Paschi di Siena.

Il magazzino denominato "M1" è gravato da ipoteca in virtù del contratto di mutuo – rep. 54931 avanti Notaio Dott. Auteri in Novara - formalizzato in data 18/12/2017 con Banco BPM per il fabbisogno finanziario derivante dalla realizzazione del progetto di completamento del compendio immobiliare di CIM Ovest. Il mutuo è stato concesso per un importo complessivo di Euro 9.700.000,00 durata 15 anni (pre-ammortamento al 31/12/2018) per la realizzazione dei manufatti ed Euro 1.200.000,00 durata 3 anni per la linea IVA **facility**.

Il magazzino denominato "M3 Est" e pertinente superficie fondiaria non sono, invece, oggetto di alcun gravame.

Altri vincoli

Sussistono inoltre vincoli a favore del pool di banche, a garanzia dei finanziamenti concessi, sulle locazioni e sui contributi pubblici Legge 240/90 cd seconda convenzione: in particolare i corrispettivi da locazione dei due citati magazzini M2 e M3 e della palazzina uffici, nonché le rate semestrali di contributo pubblico (ultima tranche incassata nel corso del 2017) sono incassati su conti vincolati intrattenuti presso MPS e destinati al pagamento delle rate di capitale e interessi dei finanziamenti concessi. Inoltre, è stata effettuata, per un importo di Euro 21.937.500 alla data del 27/02/2007, la cessione in garanzia dei crediti verso il Ministero per i contributi Legge 240/90 e s.m.i.

Nel corso del 2014 è stata formulata istanza per la restrizione del vincolo ipotecario a valere sui lastrici solari dei magazzini denominati "M2" ed "M3" (Est ed Ovest).

Contributi in c/impianti

La società ha ricevuto, nel corso tempo, contributi in forza delle seguenti Leggi:

L.240/1990 e s.m.i. (cd Prima convenzione)

L.240/1990 e s.m.i. Atto Aggiuntivo alla I Convenzione con il Ministero di Trasporti (cd Seconda convenzione)

L.443/2001

La seguente tabella illustra i dati rilevanti riferiti ai contributi in c/impianti ed in c/interessi:

Normativa di riferimento	Data	Importo contribuito	Risconto passivo 31.12.17	Quota esercizio al 31.12.17	di cui componente interessi
Legge n. 240/1990 1 convenzione	26/03/2001	16.550.378	5.753.950	231.625	-
Legge n. 240/1990 2 convenzione	27/12/2002	24.375.000	12.454.866	966.792	541.667
Legge n. 443/2001	21/12/2001	21.000.000	14.717.886	634.918	-
TOTALE		61.925.378	32.926.703	1.833.335	541.667

Gli ammortamenti dell'esercizio sono idealmente rettificati da una componente pari ad euro 1.833.335 (era euro 1.849.651 nell'esercizio precedente) indicata nella voce A5 del conto economico, quale contributo in conto impianti e riferita agli stanziamenti a favore della società ai sensi delle leggi citate. Gli importi indicati nella voce A5) riducono, di pari importo, la voce "risconti passivi" indicata nella voce E) del passivo.

Immobilizzazioni finanziarie

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie ammontano complessivamente a euro 314.351 (erano euro 2.760.389 nel precedente esercizio, differenza euro -2.446.038). Il decremento fatto registrare nell'anno è determinato prevalentemente dall'incasso delle residue rate di contributo, iscritto tra i crediti immobilizzati.

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

Partecipazioni

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a euro 314.351 (erano euro 323.089 nel precedente esercizio, differenza euro -8.738).

Nella voce in esame sono comprese partecipazioni così come indicato nella presente tabella:

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	86.105	210.984	26.000	323.089
Valore di bilancio	86.105	210.984	26.000	323.089
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	200.000	0	200.000
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	28.755	10.326	0	39.081
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	247.819	0	247.819
Totale variazioni	28.755	(37.493)	0	(8.738)
Valore di fine esercizio				
Costo	114.860	173.491	26.000	314.351
Valore di bilancio	114.860	173.491	26.000	314.351

La partecipazione di controllo in Crosstec S.r.l. è stata valutata con il metodo del patrimonio netto, incrementando il valore di carico per euro 28.755, rappresentante la quota parte di utile realizzato dalla società ascrivibile alla quota di possesso di CIM, ed iscrivendo una rivalutazione alla voce D 18 a) di Conto Economico.

La partecipazione di collegamento in Eurogateway S.r.l. è stata valutata con il metodo del patrimonio netto, diminuendo il valore di carico per euro 247.819, rappresentante la quota parte di perdita realizzata dalla società ascrivibile alla quota di possesso di CIM ed iscrivendo una svalutazione alla voce D 19 a) di Conto Economico. La controllata ha subito gli effetti negativi di un evento eccezionale che ha causato l'interruzione della ferrovia a Rastatt, in territorio tedesco, sull'asse di collegamento strategico Reno-Alpi, conosciuto anche come corridoio Genova-Rotterdam. Ciò ha determinato, per un certo periodo, la riduzione del traffico e quindi dei treni lavorati. Conseguenza di tale evento negativo e straordinario, è stata la consuntivazione di una perdita in capo ad Eurogateway. Per far fronte a tale evento, nel corso dell'ultimo mese del 2017, la partecipata ha deliberato, da un lato di coprire le perdite in corso di maturazione mediante utilizzo delle riserve disponibili e, contemporaneamente, un aumento di capitale di euro 500.000 sottoscritto pro-quota da CIM, che ha determinato l'aumento della quota di partecipazione in Eurogateway, dal 40% al 42,11%. Tale incremento, ha avuto un effetto positivo sul valore della partecipazione, iscritto in apposita riserva di patrimonio netto, per euro 10.326.

L'incremento del valore ascrivibile al risultato di esercizio conseguito dalla Crosstec Srl ed il decremento relativo al risultato di esercizio conseguito dalla Eurogateway Srl, sono stati iscritti alla voce D di conto economico.

La partecipazione in Uirnet Spa è stata valutata sulla base del criterio del costo di acquisizione o di sottoscrizione.

Le altre informazioni richieste dal n.5 dell'art. 2427 c.c. sono riportate nel seguito della presente nota integrativa.

Non risultano operazioni significative di tipo straordinario poste in essere dalle società partecipate nel corso dell'esercizio ovvero operazioni sul capitale, ad eccezione di quanto appena esposto.

Non esistono partecipazioni dirette o indirette in società controllanti. Si rinvia all'apposito paragrafo per ulteriori informative in merito alle partecipazioni.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie si sono azzerati nel corso dell'esercizio (erano euro 2.437.300 nel precedente esercizio).

Nel corso dell'esercizio in chiusura sono stati incassati gli importi residui dei crediti vantati dalla Società nei confronti dello Stato per i contributi in conto impianti spettanti.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Normativa di riferimento	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Legge n. 240/1990 2 convenzione	2.437.300	-2.437.300	-
Totale	2.437.300	-2.437.300	-

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Partecipazioni in imprese controllate

Vengono di seguito riportati i dati relativi alle partecipazioni in imprese controllate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile:

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
CROSSTEC S. R.L.	NOVARA	02287270033	100.000	33.829	135.129	85.000	85,00%	114.860
Totale								114.860

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Partecipazioni in imprese collegate

Vengono di seguito riportati i dati relativi alle partecipazioni in imprese collegate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile:

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
EUROGATEWAY S.R.L.	NOVARA	01558790034	569.000	(588.505)	411.994	239.600	42,11%	173.491
Totale								173.491

Partecipazioni in altre imprese

La società detiene inoltre una quota di partecipazione nella Uirnet S.p.a., della quale si riportano i dati principali nel prospetto che segue:

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 corrisp. credito
UIRNET S.P.A.	ROMA	08645111009	1.142.000	272.577	5.925.037	24.190	2,12	26.000
Totale								26.000

Partecipazioni comportanti responsabilità illimitata

Ai sensi dell'art. 2361 comma 2 del codice civile si precisa che la Società non detiene partecipazioni comportanti responsabilità illimitata.

Attivo circolante

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a euro 927.596 (erano euro 1.122.922 nel precedente esercizio, differenza euro -195.326).

La società si è avvalsa della facoltà prevista dagli OIC di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i crediti iscritti in bilancio, in quanto gli effetti di tale applicazione sono irrilevanti, nell'accezione prevista dai Principi Contabili Nazionali. I crediti sono pertanto iscritti in bilancio al valore di presumibile realizzo.

La voce Crediti verso clienti è pari a euro 504.897 (erano euro 628.636 , differenza euro -123.739), e trova la propria movimentazione nell'ordinario svolgimento dell'attività tipica della società.

Non sussistono altri crediti il cui valore nominale debba essere rettificato; peraltro si è proceduto ad accantonare un importo al fondo svalutazione crediti per tener conto della possibile ordinaria insolvenza dei clienti.

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce **Crediti**:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	531.598	0	531.598	26.701	504.897
Verso imprese controllate	48.800	0	48.800	0	48.800
Verso imprese collegate	211.891	0	211.891	0	211.891
Crediti tributari	12.082	0	12.082		12.082
Imposte anticipate			137.812		137.812
Verso altri	11.764	350	12.114	0	12.114
Totale	816.135	350	954.297	26.701	927.596

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	628.636	(123.739)	504.897	504.897	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	48.800	48.800	48.800	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	175.680	36.211	211.891	211.891	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	4.119	7.963	12.082	12.082	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	302.485	(164.673)	137.812			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	12.002	112	12.114	11.764	350	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.122.922	(195.326)	927.596	789.434	350	0

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Crediti - Ripartizione per area geografica

Non risulta rilevante la ripartizione per area geografica dei crediti.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

Non sussistono crediti derivanti da operazioni con retrocessione a termine.

I **crediti verso imprese controllate** esistenti al termine dell'esercizio, pari a euro 48.800 sono di natura commerciale.

I **crediti verso imprese collegate** pari ad euro 211.891 (erano euro 175.680 nell'esercizio precedente, differenza euro 36.211), si riferiscono anch'essi a crediti commerciali vantati nei confronti della Eurogateway Srl e derivano da contratti intercorrenti con detta società per locazione del piazzale e di attrezzature.

In ossequio alle previsioni di cui all'art. 2424 II co c.c., e richiamando quanto esposto in Premessa, si segnala che i suddetti crediti potrebbero alternativamente trovare collocazione sub CII 1 (Crediti verso Clienti).

I **crediti tributari** ammontano ad euro 12.082 (erano euro 4.119 nell'esercizio precedente differenza euro 7.963).

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Erario c/Irap	-	3.994	3.994
Erario c/IVA	3.129	4.959	8.088
Erario c/rimborso deducibilità Irap	990	-990	-
Totale crediti tributari	4.119	7.963	12.082

I **crediti per imposte anticipate** ammontano ad euro 137.812 (erano euro 302.485 nell'esercizio precedente differenza euro -164.673).

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Imposte prepagate su differenze temporanee	50.182	-26.088	24.094
Imposte relative alla Riserva per operazioni di copertura	252.303	-138.584	113.719
Totale attività per imposte anticipate	302.485	-164.672	137.812

Il saldo accoglie le imposte prepagate su componenti negativi contabilizzati nell'esercizio ma che saranno deducibili in esercizi futuri, secondo la normativa fiscale vigente, principalmente fondi per rischi e interessi di mora non corrisposti. La voce accoglie inoltre l'effetto fiscale sulla costituzione della **Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi**, ai sensi dell'OIC 32.

La voce **crediti verso altri** è pari ad euro 12.114 (era pari a euro 12.002 nell'esercizio precedente, differenza euro 112), è sostanzialmente in linea con quanto fatto registrare negli esercizi precedenti.

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per cessione terreni	11.198	-	11.198

Crediti diversi	339	61	400
Crediti v/INAIL	116	51	167
Depositi cauzionali vari	350	-	350
Totale crediti diversi	12.002	112	12.114

Disponibilità liquide

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 4.912.113 (erano euro 3.530.218 nel precedente esercizio, differenza euro 1.381.895).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	3.529.343	1.381.895	4.911.238
Denaro e altri valori in cassa	875	0	875
Totale disponibilità liquide	3.530.218	1.381.895	4.912.113

Si riporta di seguito, per maggior dettaglio, la suddivisione dei depositi bancari e postali tra conti vincolati e non:

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	3.529.343	4.911.238
- di cui c/vincolati	2.320.726	3.187.412
- di cui c/liberi	1.208.617	1.723.826

I saldi indicati rappresentano le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio (tenendo conto delle necessarie riconciliazioni indotte dai tempi di addebito e di accredito sui conti correnti).

Come sopra evidenziato, la società è contrattualmente impegnata a vincolare i saldi attivi di alcuni conti correnti (conto locazioni e conto contributi intrattenuti presso il Monte dei Paschi di Siena) per destinarli al rimborso del finanziamento formalizzato nel 2007 con un pool di banche capofilato da Monte dei Paschi di Siena.

Ratei e risconti attivi

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a euro 79.618 (erano euro 117.838 nel precedente esercizio, differenza euro -38.220).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	117.838	(38.220)	79.618
Totale ratei e risconti attivi	117.838	(38.220)	79.618

L'importo di fine esercizio contiene, secondo quanto previsto dal paragrafo 6 delle *Motivazioni alla base delle decisioni assunte* riportate nell'OIC 24, i costi di transazione sostenuti per il mutuo contratto nel 2017, valutato al

valore nominale. L'importo è stato integralmente riscontato perché la prima tranche del finanziamento è stata accreditata in data 29 dicembre 2017.

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari capitalizzati

Ad eccezione di quanto rilevato tra gli anticipi per immobilizzazioni materiali, per cui si rimanda al relativo commento, nel corso dell'esercizio non sono stati capitalizzati altri oneri su beni strumentali.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 31.811.109 (era euro 31.424.844 nel precedente esercizio, differenza euro 386.265).

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

La seguente tabella evidenzia la composizione e le variazioni intervenute:

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	24.604.255	0	0	0		24.604.255
Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.630.745	0	0	0		4.630.745
Riserve di rivalutazione	2.042.452	0	0	0		2.042.452
Riserva legale	114.434	4.196	0	0		118.630
Riserve statutarie	0	-	-	-		0
Altre riserve						
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	156.991	7.441	10.326	0		174.758
Versamenti in conto capitale	790.000	0	0	0		790.000
Varie altre riserve	1	0	0	3		(2)
Totale altre riserve	946.992	7.441	10.326	3		964.756
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(798.959)	0	577.433	138.584		(360.110)
Utili (perdite) portati a nuovo	(198.999)	72.287	0	0		(126.712)
Utile (perdita) dell'esercizio	83.924	(83.924)	0	0	(62.907)	(62.907)
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-		0
Totale patrimonio netto	31.424.844	0	587.759	138.587	(62.907)	31.811.109

Il patrimonio netto si decrementa a seguito della contabilizzazione del risultato dell'esercizio e rileva la variazione positiva della riserva derivante dalla contabilizzazione degli strumenti finanziari derivati, al netto del relativo effetto fiscale. Come già illustrato nel commento alla voce **Partecipazioni**, il patrimonio netto della società recepisce una variazione positiva di euro 10.326, derivante dalla maggior quota di partecipazione ai risultati progressi della collegata Eurogateway al termine dell'esercizio in chiusura.

Si ricorda che la società ha aderito, nel corso dell'esercizio 2008, alla possibilità di rivalutazione dei beni immobili iscritti nel bilancio al 31.12.2008 (ad esclusione delle aree fabbricabili e degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa), prevista dal disposto dell'art. 15 commi dal 16 al 23 del D.L. n. 185/2008 che permetteva tale operazione in deroga all'art. 2426 del codice civile. La riserva di rivalutazione, effettuata senza il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti, è stata indicata nella voce A) III. Il valore originariamente iscritto era pari ad euro 12.109.809 e si è decrementato per l'utilizzo per copertura delle perdite degli esercizi: 2010, per euro 828.071; 2009 per euro 1.546.344; 2008 per euro 7.692.943; tale ultimo valore comprende anche le perdite a nuovo relative ad esercizi precedenti al 2008.

Non si potrà dar luogo alla distribuzione di dividendi finché la riserva di rivalutazione non sarà reintegrata, o alternativamente, ridotta mediante apposita delibera dell'assemblea dei soci in sede straordinaria.

Nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2011, è stato contabilizzato il contributo che la Regione Piemonte ha riconosciuto alla società con Convenzione del 12 marzo 2008 e atto aggiuntivo del 9 novembre 2011, un importo di euro 790.000 a titolo di "contributo in conto capitale a favore del socio azionista Finpiemonte Partecipazioni Spa", a fronte del quale la società si è impegnata a realizzare alcuni investimenti nel Terminal Boschetto. Essendo un apporto riconosciuto dalla Regione a favore della propria controllata Finpiemonte Partecipazioni S.p.A, che detiene il 30,06% della società, la somma è stata iscritta nella voce Altre riserve.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	24.604.255			0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.630.745	Capitale	A,B	4.630.745	0	0
Riserve di rivalutazione	2.042.452	Capitale	A,B	2.042.452	0	0
Riserva legale	118.630	Utili	B	0	0	0
Riserve statutarie	0			-	-	-
Altre riserve						
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	174.758	Utili	A,B	174.758	0	0
Versamenti in conto capitale	790.000	Capitale	A	790.000	0	0
Varie altre riserve	(2)			0	0	0
Totale altre riserve	964.756			964.758	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(360.110)			0	0	0
Utili portati a nuovo	759.501	Utili	A,B,C	0	0	0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-	-
Totale	32.760.229			7.637.955	0	0
Quota non distribuibile				7.637.955		

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Le informazioni richieste dall'articolo 2427-bis, comma 1 numero 1 lettera b-quater) del codice civile relativamente alla specificazione dei movimenti avvenuti nell'esercizio sono riepilogate nella tabella sottostante:

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(798.959)
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	577.433
Effetto fiscale differito	(138.584)
Valore di fine esercizio	(360.110)

Conformemente a quanto disposto dal paragrafo 29 dell'OIC 32, La voce A) VII "**Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi**" è stata iscritta al netto degli effetti fiscali differiti.

Fondi per rischi e oneri

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi euro 4.396.110 (erano euro 5.146.378 nel precedente esercizio, differenza euro -750.268).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	3.972.438	1.140.412	33.528	5.146.378
Variazioni nell'esercizio				
Utilizzo nell'esercizio	106.646	627.622	16.000	750.268
Totale variazioni	(106.646)	(627.622)	(16.000)	(750.268)
Valore di fine esercizio	3.865.792	512.790	17.528	4.396.110

Nella voce fondi per imposte anche differite, è indicato l'importo iscritto a titolo di accantonamento per imposte differite stanziate a seguito dell'operazione di rivalutazione di parte del patrimonio immobiliare di cui si è già data menzione più sopra. L'importo è pari all'aliquota di imposta nominale (Ires 24,0%, Irap 3,9%) calcolata sulla rivalutazione lorda di euro 17.652.779, relativa, al termine del presente esercizio, per euro 3.325.412 ad Ires ed euro 540.380 ad Irap. La voce indicata nel fondo rischi si decrementa ogni anno per effetto dell'indeducibilità degli ammortamenti stanziati con riferimento alla frazione rivalutata dei beni immobili interessati all'operazione. L'importo in parola, per l'esercizio 2017 è pari ad euro 382.244 che determina un effetto imposte pari ad euro 106.646 iscritto alla voce E 20 di conto economico come provento.

La voce **Altri fondi** accoglie, in ossequio ai rinnovati principi contabili in merito alla contabilizzazione degli strumenti derivati, l'importo corrispondente alla valorizzazione al fair value dell'IRS/SWAP formalizzato dalla società nel 2007

in aderenza ai covenants di term sheet per la copertura del rischio dal rialzo dei tassi di interessi sui mutui accesi per la realizzazione dei magazzini. A seguito del rimborso parziale straordinario avvenuto nel corso del 2014, lo strumento finanziario, nonostante sia stato sottoscritto con esclusivo scopo di copertura, è risultato eccedente rispetto al capitale di debito esistente alla data del 31 dicembre: il fondo accoglie sia la parte "inefficace", ossia quella eccedente il capitale di debito residuo, sia la parte a diretta copertura del debito, complessivamente pari ad euro 474 migliaia alla data del 31 dicembre. Inoltre accoglie anche un ulteriore accantonamento stimato dagli amministratori, relativo alla possibile ulteriore parte inefficace che potrebbe presentarsi a fronte di un ulteriore rimborso anticipato del finanziamento stesso, stimato in euro 39 mila circa.

Il fondo si movimenta nell'anno per la riduzione del fair value a fine esercizio ed ha, come contropartita, per quanto attiene alla parte efficace, la riserva di patrimonio netto, al netto degli effetti fiscali iscritti tra le imposte anticipate, e per la parte inefficace la voce di conto economico **D 18 d) Rivalutazioni di strumenti finanziari derivati**.

La voce **Altri fondi** si decrementa nell'esercizio per euro 16.000 per utilizzo di un fondo oneri accantonato nel 2015.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi euro 218.688 (era euro 201.817 nel precedente esercizio, differenza euro 16.871).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	201.817
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	29.724
Utilizzo nell'esercizio	12.853
Totale variazioni	16.871
Valore di fine esercizio	218.688

Debiti

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi euro 12.724.759 (erano euro 13.269.689 nel precedente esercizio, differenza euro -544.930).

La società si è avvalsa della facoltà prevista dagli OIC di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i debiti iscritti in bilancio, in quanto gli effetti di tale applicazione si ritengono irrilevanti, nell'accezione prevista dai Principi Contabili Nazionali. I debiti sono pertanto iscritti in bilancio al loro valore nominale.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	11.326.597	-1.206.791	10.119.806

Debiti verso fornitori	1.368.853	513.328	1.882.181
Debiti verso imprese controllate	63.970	5.163	69.133
Debiti verso imprese collegate	0	155.422	155.422
Debiti tributari	373.877	-92.333	281.544
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	36.900	-13.482	23.418
Altri debiti	99.492	93.763	193.255
Totale	13.269.689	-544.930	12.724.759

Variazioni e scadenza dei debiti

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	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	11.326.597	(1.206.791)	10.119.806	2.311.021	7.808.785	0
Debiti verso fornitori	1.368.853	513.328	1.882.181	1.882.181	0	0
Debiti verso imprese controllate	63.970	5.163	69.133	69.133	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	155.422	155.422	155.422	0	0
Debiti tributari	373.877	(92.333)	281.544	281.544	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	36.900	(13.482)	23.418	23.418	0	0
Altri debiti	99.492	93.763	193.255	193.255	0	0
Totale debiti	13.269.689	(544.930)	12.724.759	4.915.974	7.808.785	0

Suddivisione dei debiti per area geografica

Debiti - Ripartizione per area geografica

Non risulta rilevante la ripartizione per area geografica dei debiti.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Debiti superiori a cinque anni	Valore di fine esercizio	durata residua del debito		Garanzia reale su beni sociali
		> a 5 anni	< a 5 anni	
Finanziamento pool opere conv.te	2.046.156	-	2.046.156	si
Finanziamento pool opere non conv.te	780.575	-	780.575	si

Finanziamento pool Bei opere conv.te	3.388.306	-	3.388.306	sì
Finanziamento pool Bei opere non conv.te	2.846.240	-	2.846.240	sì
Mutuo BPN Linea A	872.550	-	872.550	sì
Mutuo BPN Linea D - IVA	140.276	-	140.276	no
Totale	10.074.104	-	10.074.104	---

I finanziamenti sono garantiti da garanzie ipotecarie su beni immobili di proprietà sociale, ed altri vincoli come descritto nel paragrafo “Vincoli, pegni e ipoteche”, di cui sopra. La linea IVA del finanziamento formalizzato il 18/12 /2017 con Banco BPM è assistita da garanzia cessione credito IVA.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

Non sussistono debiti derivanti da operazioni con retrocessione a termine.

I **debiti verso banche** ammontano a euro 10.119.806 (erano euro 11.326.597 , differenza euro -1.206.791).

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Finanziamento pool opere conv.te	2.557.695	-511.539	2.046.156
Finanziamento pool opere non conv.te	975.719	-195.144	780.575
Finanziamento pool Bei opere conv.te	4.235.383	-847.077	3.388.306
Finanziamento pool Bei opere non conv.te	3.557.800	-711.560	2.846.240
Mutuo BPN Linea A	-	872.550	872.550
Mutuo BPN Linea D - IVA	-	140.276	140.276
Debiti verso banche per Waiwer Finpool	-	45.306	45.306
Debiti int passivi su c/c BPN 9500	-	5	5
Debiti int passivi su c/c SanPaolo	-	390	390
Totale debiti verso banche	11.326.597	-1.206.791	10.119.806

I debiti bancari per finanziamenti, relativi al “**finanziamento in pool**” si riferiscono a più linee di debito accese con un pool di banche e relativi a diversi piani di investimento.

Complessivamente il finanziamento originariamente riconosciuto ammontava a euro 42.937.500 (era euro 9.061.278 al 31/12/2017), con tassi variabili in una forchetta compresa tra EURIBOR a 6 mesi più uno spread di 0,62% e EURIBOR a 6 mesi più uno spread di 1,05%.

A garanzia del contratto di finanziamento sono state concesse ipoteche e altre garanzie come specificato nel paragrafo “Vincoli, pegni e ipoteche” di cui sopra.

Con atto del 18.12.2017, la società ha contratto un nuovo mutuo con Banco BPM per la realizzazione di un progetto di sviluppo immobiliare dell'interporto di Novara, per un investimento stimato in circa 16,1 mln di euro. L'importo del

finanziamento concesso, pari a euro 10,9 mln, verrà investito nella realizzazione di tre nuovi magazzini, che occuperanno una superficie complessiva di circa 15.500mq, nonché per alcuni interventi sul piazzale intermodale. Il finanziamento è stato suddiviso in quattro linee di credito:

- Linea A di importo pari a euro 2,9 mln, da utilizzare per la realizzazione di un magazzino e degli interventi sul piazzale;
- Linee B e C, di importo pari rispettivamente a euro 2,8 mln ed euro 4 mln, per la costruzione di due magazzini;
- Linea D, di importo pari ad euro 1,2 mln, per il finanziamento dell'Iva connessa all'intero investimento.

Con riferimento alle linee A, B e C, il finanziamento è stato concesso fino al 31.12.2033, il tasso applicato è l'EURIBOR a 6 mesi più un margine del 2,25%; mentre la Linea D prevede un finanziamento fino al 31.12.2021, con un tasso EURIBOR a 6 mesi maggiorato di un margine dell'1,90%. Il mutuo dovrà essere rimborsato a partire dal 30.06.2019. In data 29.12.2017, la società ha ottenuto le prime due erogazioni con riferimento alle linee A e D, pari rispettivamente a € 872.550 e € 140.276 (complessivi € 1.012.827), iscritte tra i debiti verso le banche.

Nella seguente tabella sono riassunti (distinti per linee di finanziamento) i rimborsi effettuati nel corso dell'esercizio:

Data rimborso	Importo in euro	Finanziamento
02/05/2017	255.770	Fin pool non bei opere convenzionate
02/05/2017	97.572	Fin pool non bei opere non convenzionate
01/06/2017	423.538	Fin pool bei opere convenzionate
01/06/2017	355.780	Fin pool bei opere non convenzionate
02/11/2017	255.770	Fin pool non bei opere convenzionate
02/11/2017	97.572	Fin pool non bei opere non convenzionate
04/12/2017	423.538	Fin pool bei opere convenzionate
04/12/2017	355.780	Fin pool bei opere non convenzionate

Come descritto nella sezione "Principi di redazione" e nella relazione sulla gestione, alle quali si rimanda, la società sta valutando azioni di intervento sulla posizione debitoria con gli istituti di credito, al fine di salvaguardare la corretta posizione finanziaria complessiva, anche alla luce del tendenziale andamento della stessa in considerazione degli investimenti realizzati e in corso di realizzazione nonché della scadenza del debito c.d. "finpool", che avverrà nel 2021, tenendo anche in conto il "disallineamento" creatosi tra incasso dei crediti riconosciuti per la realizzazione degli investimenti e il mutuo relativo.

I **debiti verso fornitori** ammontano ad euro 1.882.181 (erano euro 1.368.853, differenza euro 513.328).

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Fornitori Italia	1.036.448	609.915	1.646.363
Fatture da ricevere	332.405	-96.586	235.819
Totale debiti verso fornitori	1.368.853	513.328	1.882.181

I **debiti verso società controllate** accolgono la quota di capitale sottoscritta dalla società al momento della costituzione della Crosstec Srl, ma non ancora versata e, in minima parte, debiti di natura commerciale.

I **debiti verso società collegate** accolgono la quota di capitale sottoscritta dalla società a dicembre 2017 in seguito all'aumento di capitale deliberato dalla Eurogateway Srl, ma non ancora versata e, in minima parte, debiti di natura commerciale.

In ossequio alle previsioni di cui all'art. 2424 II co c.c., e richiamando quanto esposto in Premessa, si segnala che i suddetti debiti commerciali verso le società partecipate potrebbero alternativamente trovare collocazione sub D 7 (Debiti verso Fornitori).

I **debiti tributari** ammontano ad euro 281.544 (erano euro 373.877 nell'esercizio precedente, differenza euro -92.333) e accolgono, anche quest'anno, una rata IMU non pagata alla data di chiusura dell'esercizio.
La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ritenute Irpef su redditi di lavoro dipendente e assimilati	32.881	-8.239	24.642
Ritenute Irpef su redditi di lavoro autonomo	3.088	-2.390	698
Debito IMU	196.372	-103	196.269
Debito Ires	131.812	-72.025	59.787
Debito Irap	9.584	-9.584	-
Imposta sostitutiva TFR	138	10	148
Totale debiti tributari	373.877	-92.333	281.544

I **debiti v/enti previdenziali** ammontano ad euro 23.418 (erano euro 36.900 nell'esercizio precedente, differenza euro -13.482).

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
INPS	36.761	-13.485	23.276
INAIL/Ente bil. turismo	55	3	58
Fondo Est	84	-	84
Totale debiti verso enti previdenziali	36.900	-13.482	23.418

I **debiti v/altri** ammontano ad euro 193.255 (erano euro 99.492 nell'esercizio precedente, differenza euro 93.763).

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti v/dipendenti per ratei ferie	49.184	23.798	72.982
Debiti per cauzioni passive	38.181	-3.406	34.775
Debiti per interessi su depositi	33	-	33
Debiti v/amministratori e coll.	2.963	4.032	6.995
Debiti v/soci per compensi amm.ri	6.011	37.414	43.425
Altri	3.120	31.925	35.045
Totale debiti verso altri	99.492	93.762	193.255

Ratei e risconti passivi

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi euro 33.180.119 (erano euro 35.134.875 nel precedente esercizio, differenza euro -1.954.756).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	43.815	(9.261)	34.554
Risconti passivi	35.091.060	(1.945.495)	33.145.565
Totale ratei e risconti passivi	35.134.875	(1.954.756)	33.180.119

Con riferimento ai risconti passivi connessi ai contributi ex Legge n. 240/1990 e Legge n. 443/2001 si rinvia alle precedenti sezioni: **contributi in c/impianti** e **crediti v/altri immobilizzati** nonché al successivo paragrafo relativo al conto economico, per l'analisi dei metodi di contabilizzazione, le modalità di quantificazione delle poste e gli altri elementi informativi rilevanti in merito ai contributi a favore della società. Non ci sono state modifiche al metodo di contabilizzazione applicato lo scorso esercizio e descritto nei paragrafi della presente Nota sopra richiamati.

La voce ratei e risconti passivi è composta dalle seguenti poste di dettaglio.

Ratei passivi:

	Descrizione	Importo
	Ratei per oneri finanziari	16.226
	Ratei su salari e stipendi	18.125
	Altri minori	203
Totale		34.554

Risconti passivi:

	Descrizione	Importo
	Risconti passivi	218.863
	Risconti passivi contributi Legge 204 1	5.753.950
	Risconti passivi contributi Legge 204 2	12.454.866
	Risconti passivi contributi Legge 443	14.717.886
Totale		33.145.565

Nota integrativa, conto economico

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Valore della produzione

VALORE DELLA PRODUZIONE

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

I *ricavi delle vendite e delle prestazioni* sono complessivamente pari ad euro 4.420.214 (erano euro 4.039.273 nell'esercizio precedente, differenza euro 380.941).

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	3.321.615
Rimborsi spese locazioni	184.356
Ricavi per spese riaddebitate	339.106
Ricavi per affitto lastrico solare ad uso fotovoltaico	337.085
Altri ricavi	238.052
Totale	4.420.214

I ricavi caratteristici evidenziano un incremento rispetto quanto fatto registrare nel 2016.

Il conto economico, continua a beneficiare della locazione dei lastrici solari per l'installazione dell'impianto fotovoltaico. L'accordo prevede un corrispettivo annuo che, inizialmente pattuito in euro 320.000 e rivalutato annualmente in misura pari allo 0,75% dell'incremento ISTAT, ammonta per l'esercizio in corso a euro 337.085.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

Non risulta rilevante la ripartizione dei ricavi secondo aree geografiche considerando che tutta l'attività è svolta in Italia e con stretta attinenza all'ubicazione dell'interporto sito in Novara.

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Per il commento si rimanda a quanto già esposto con riferimento alla voce **B II Immobilizzazioni materiali**.

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi euro 2.304.758 (erano euro 2.264.810 nel precedente esercizio, differenza euro 39.948).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Rimborsi spese diverse	75.897	-61.541	14.356
Contributi Legge 204 Amm. 1 C	247.940	-16.316	231.625
Contributi Legge 204 int. 2 C	541.667	-	541.667
Contributi Legge 204 Amm. 2 C	425.125	-	425.125
Contributi Legge 443	634.918	-	634.918
Risarcimenti assicurativi	3.690	-1.775	1.915
Indennità Boschetto	163.635	19.635	183.269
Ricavi da manovra	170.000	30.000	200.000
Ricavi da manovra Boschetto	-	13.800	13.800
arrotondamenti attivi	4	14	17
Plusvalenze alienazione beni	50	-50	-
Sopravvenienze attive	1.885	40.181	42.066
Utilizzo fondo rischi	-	16.000	16.000
Totale altri ricavi e proventi	2.264.810	39.948	2.304.758

Sono compresi in questa voce (A 5) gli importi di competenza dei contributi ex Legge n. 240/1990 e Legge n. 443 /2001. Con riferimento alla prima normativa, i contributi si distinguono in una componente in conto impianti, la quale è imputata a ideale contropartita degli ammortamenti stanziati alla voce B 10) del conto economico ed in una componente in conto interessi imputata considerando il profilo temporale dell'erogazione del contributo stesso. L'intera quota di contributo, in analogia a quanto effettuato nei precedenti esercizi, è rilevata nella voce A 5. Per ciò che riguarda il contributo ex Legge n. 443/2001, in conseguenza delle modalità di concessione del contributo, sopra descritte, la quota di spettanza dell'esercizio è da considerarsi integralmente a ideale riduzione degli ammortamenti degli impianti cui si riferisce.

Si rimanda alla precedente sezione dedicata all'attivo per ulteriori approfondimenti ed informative in merito all'approccio metodologico utilizzato, nonché alle valutazioni effettuate con riferimento ai contributi in conto impianti di competenza della società.

Costi della produzione

COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione ammontano complessivamente ad euro 5.728.572 (erano euro 5.259.285 , differenza euro 469.287).

La seguente tabella riassume il contenuto della voce in commento al termine dell'esercizio:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
per materie prime, merci, ecc.	6.469	1.252	7.721
per servizi	988.434	474.033	1.462.467
per godimento beni di terzi	565.207	-4.470	560.737
per il personale	529.422	47.371	576.793
per ammortamenti e svalutazioni	2.714.337	-89.605	2.624.732
per oneri diversi di gestione	455.416	40.706	496.122

Totale costi	5.259.285	469.287	5.728.572
---------------------	-----------	---------	-----------

Il dettaglio dei costi per il personale è già esposto nello schema di conto economico, al quale si rimanda.

La suddivisione tra ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e delle immobilizzazioni materiali è già esposta nello schema di conto economico, al quale si rimanda.

I costi dell'esercizio evidenziano un incremento principalmente ascrivibile ai costi per servizi.

Costi per servizi

I costi per servizi sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 1.462.467 (erano euro 988.434 nel precedente esercizio, differenza euro 474.033).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Costi da riaddebitare	160.345	211.745	372.089
Manutenzioni e riparazioni	190.433	83.463	273.896
Compensi amministratori	136.296	-1.551	134.745
Consulenze e studi generali	96.808	22.807	119.615
Assicurazioni	94.360	10.419	104.779
Utenze energetiche	93.574	3.205	96.779
Consulenze legali e notarili	31.397	48.596	79.993
Costi per servizi tecnici	-	37.090	37.090
Emolumenti sindaci	32.240	-	32.240
Consulenze amministrative e societarie	16.569	5.070	21.639
Costi per fidejussione	22.443	-3.315	19.127
Compensi ODV	19.760	-2.496	17.264
Utenze telefoniche	13.473	185	13.658
Spese di pulizia	9.525	2.580	12.104
Oneri bancari	9.583	566	10.149
Altri	61.629	55.670	117.299
Totale	988.434	474.033	1.462.467

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 496.122 (erano euro 455.416 nel precedente esercizio, differenza euro 40.706).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
IMU	378.155	39	378.194
Contributi e quote associative	18.622	-1.248	17.374
Imposta di registro	15.651	-1.256	14.395
Altri oneri di gestione	42.989	43.171	86.160
Totale	455.416	40.706	496.122

Proventi e oneri finanziari

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

La voce *proventi diversi dai precedenti* (voce C 16 d del conto economico), la quale ammonta complessivamente ad euro 2.892 (era euro 4.568 , differenza euro -1.676) è costituita unicamente da interessi attivi bancari.

Composizione dei proventi da partecipazione

Proventi da partecipazione

La società non ha riscosso nell'esercizio alcun tipo di provento da partecipazione.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

La seguente tabella evidenzia la composizione, al termine dell'esercizio, della voce *interessi ed altri oneri finanziari* (voce C17 d del conto economico), la quale ammonta complessivamente ad euro 706.864 (era euro 812.155 nell'esercizio precedente, differenza euro -105.291):

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Int. passivi su mutui, finanz. e altro	112.364	-48.497	63.866
Oneri da Swap - differenziale a debito	699.792	-106.751	593.041
Commission waiver	-	45.306	45.306
Oneri e commissioni su mutui	-	4.650	4.650
Totale	812.155	-105.291	706.864

La riduzione degli oneri finanziari è correlata alla complessiva riduzione dell'esposizione nei confronti del sistema creditizio, naturalmente correlata al rimborso di quote di capitale.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

RETTIFICA DI VALORE DELLE ATTIVITÀ FINANZIARIE

Come esposto nel commento alla voce Immobilizzazioni finanziarie, i valori di carico della società controllata Crosstec Srl e della società collegata Eurogateway Srl sono stati rettificati utilizzando il metodo del patrimonio netto. La voce D del conto economico accoglie la quota ascrivibile al risultato di esercizio conseguito dalle due società di pertinenza di CIM.

Tale macroclasse accoglie inoltre il rilascio a Conto Economico del decremento del fair value, verificatosi nell'anno, dell'IRSwap, per la quota imputabile alla parte "inefficace".

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

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non sussistono.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non sussistono.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate**IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE**

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale /trasparenza fiscale
IRES	221.727	0	-91.739	-26.088	
IRAP	49.941	0	-14.907	0	
Totale	271.668	0	-106.646	-26.088	0

Le imposte differite accolgono:

- lo storno delle imposte differite conseguenti all'ineducibilità degli ammortamenti stanziati nell'esercizio con riferimento alla frazione rivalutata dei beni immobili interessati all'operazione di rivalutazione ex art. 15 D.L. n. 112 /08 (cui non fu assegnata valenza fiscale a sensi di legge), come già illustrato a commento della voce **fondi per rischi ed oneri**;
- lo storno delle imposte anticipate stanziato sugli oneri imputati a conto economico nei precedenti esercizi, divenuti deducibili nell'esercizio in corso;
- l'incremento delle imposte anticipate a fronte degli oneri imputati a conto economico ma con deducibilità nei futuri esercizi.

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

IRES		
	IMPONIBILE	IMPOSTA
Risultato ante imposte	128.203	30.769
Variazioni in aumento permanenti		
- Spese per mezzi di trasporto inded. ex art. 164 TUIR	11.409	2.738
- Ammortamenti su rivalutazione	382.244	91.739
- IMU	385.577	92.538
- Valutazione al PN di Eurogateway	247.819	59.477
- Spese telefoniche ed altre minori	22.563	5.415
Totale	1.049.613	251.907
Variazioni in aumento temporanee		
- Compensi amministratori non corrisposti	4.027	966
- Interessi di mora non pagati nell'esercizio	14.115	3.388
Totale	18.142	4.354
Totale variazioni in aumento	1.067.755	256.261

<i>Variazioni in diminuzione</i>		
- Compensi amm.ri di es. precedenti corrisposti nell'es.	6.011	1.443
- Deduzione IRAP	9.039	2.169
- Valutazione al PN di Crosstec	28.755	6.901
- Valutazione degli strumenti finanziari derivati	50.189	12.045
- Utilizzo fondo oneri non dedotto nell'es. precedente	16.000	3.840
- Utilizzo fondo sval. crediti non dedotto negli es. precedenti	39.031	9.367
- IMU	66.864	16.047
- Interessi di mora pagati nell'esercizio	21.612	5.187
- Altre minori	10.571	2.537
Totale variazioni in diminuzione	248.071	59.537
- Aiuto Crescita Economica	24.025	5.766
TOTALE	923.862	221.727

Nota integrativa, altre informazioni

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

La seguente tabella illustra il numero medio dei dipendenti durante l'esercizio, ripartito per categoria:

	Numero medio
Quadri	3
Impiegati	7
Totale Dipendenti	10

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

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori	Collegio sindacale	Organismo di vigilanza
Compensi	134.745	32.240	17.264

I compensi maturati e corrisposti ai componenti l'organo amministrativo e ai componenti l'organo di vigilanza sono determinati dai competenti organi nel rispetto della legge e dello statuto. Le pattuizioni contrattuali e i compensi corrisposti agli organi di amministrazione e controllo di cui alla precedente tabella sono conclusi a valori di mercato. Si segnala inoltre che non vi sono crediti e anticipazioni concesse dalla Società ai membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza e che la Società non ha assunto alcun impegno per effetto di garanzie prestate ai membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza.

Categorie di azioni emesse dalla società

Categorie di azioni emesse dalla società

La società ha capitale sociale pari ad euro 24.604.255 diviso in azioni ordinarie del valore nominale di euro 1 ciascuna. Non si sono verificate variazioni rispetto al 2016.

Titoli emessi dalla società

Titoli emessi dalla società

Non sussistono.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Strumenti finanziari

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

La Società è destinataria di un contributo, pari complessivamente a euro 21.000.000, riconosciute dalla L. 443/01 ed incassato nel corso del 2010. Il contributo sarà erogato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (rate da 1.877 euro migliaia annui per 15 anni) alla Cassa Depositi e Prestiti, la quale ha versato alla C.I.M. Spa l'intero importo dei contributi, pari ad euro 21 milioni.

Lo schema contrattuale previsto, determina che la Società sia da considerarsi un debitore in via sussidiaria del Ministero per il debito che questo ha nei confronti della Cassa Depositi e Prestiti, consistente nella erogazione delle citate rate per il periodo di 15 anni. Pertanto, qualora il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti dovesse rendersi inadempiente nei confronti della Cassa Depositi e prestiti, questa potrebbe rivalersi sulla Società solo dopo aver esperito azioni di recupero del proprio credito nei confronti dello Stato e questo si fosse reso inadempiente. Tale rischio è da considerarsi ed è quantificato come di seguito:

	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
FIDEIUSSIONI	3.732.697	2.629.338	1.103.359
- ad altre imprese	3.732.697	2.629.338	1.103.359
ALTRI RISCHI	17.018.091	17.018.091	-
- altri	17.018.091	17.018.091	-

L'ammontare complessivo delle garanzie e fidejussioni prestate dalla società sono elencate nella sottostante tabella:

Garanzie e fideiussioni prestate	Valore di fine esercizio
Legge n. 240/1990 interessi	1.625.000
Axa	1.000.000
BPN RFI	4.338
Contributo ex L. 443/01	17.018.091
Totale	19.647.429

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non sussistono.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni con parti correlate

Come riferito nel precedente paragrafo, inerente l'elenco delle partecipazioni, la società detiene una quota del 42,11% nella società Eurogateway S.r.l. ed intrattiene con la medesima significativi rapporti commerciali oggetto di apposita convenzione. La società ha inoltre partecipato alla costituzione della Crosstec S.r.l., società operante nel campo dei sistemi informatici, software e tecnologie di comunicazione nella logistica e nei trasporti, di cui detiene l'85% del capitale.

Sulla base di quanto sopra esposto si evidenziano i rapporti con le parti correlate nella seguente tabella:

Soggetto	Costi	Ricavi	Crediti	Debiti	Altre attività	Altre passività
Eurogateway S.r.l.	60.368	1.230.815	211.891	5.422	-	150.000
Crosstec S.r.l.	15.947	20.000	48.800	5.383	-	63.750

Ad eccezione di quanto sopra riportato, nei termini indicati, non esistono ulteriori parti considerabili "correlate" per le quali risulta necessaria l'informativa di cui al n. 22-bis dell'art. 2427 del codice civile.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sono presenti accordi non risultanti dallo stato patrimoniale che comportino rischi e benefici significativi e tali da influenzare la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Alla data della presente non si segnalano eventi e/o operazioni significative o altri fatti di rilievo successivi alla data di chiusura di bilancio.

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

Strumenti finanziari derivati

La società in data 6 marzo 2006 ha conferito mandato a Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. oggi Monte Paschi Siena per la strutturazione e sindacazione di un finanziamento per l'importo complessivo di euro 45.375.000. Tra i covenants compresi nel term sheet allegato al mandato vi è l'impegno ad adottare strumenti di copertura del rischio di tasso d'interesse per un ammontare non inferiore al 75% del Finanziamento. Previo espletamento di procedura informale per l'individuazione della migliore offerta tra Istituti di Credito abilitati, la Società, in adempimento al menzionato contratto di finanziamento ha posto in essere un contratto derivato sottoscritto il 4 luglio 2007 avente quale controparte la Banca Nazionale del Lavoro. Trattasi di un Interest Rate Swap le cui caratteristiche essenziali sono le seguenti:

Contratto Swap	Dati essenziali
Capitale nozionale	32.203.125
Data di sottoscrizione	04/07/07
Data iniziale	31/12/08
Scadenza finale	31/12/18
Tasso parametro (di riferimento debitore = Cim)	4,74%
Tasso parametro (swap)	euribor 6 mesi
Scadenze flussi	30/6 - 31/12
Tipologia di rischio	rischio di tasso

Il contratto è strutturato nella forma standard "*plain vanilla swap*" e prevede che una parte effettui pagamenti a tasso variabile calcolati in funzione dell'andamento di un indice di mercato di riferimento e riceva pagamenti a tasso fisso. In particolare se il tasso variabile (euribor a 6 mesi) è superiore al tasso fisso di riferimento (4,74%) C.I.M. Spa incassa la differenza fra i due tassi, se il tasso variabile è inferiore al tasso fisso di riferimento C.I.M. Spa paga la differenza tra i due tassi. Il contratto che ha quale unico scopo la copertura dei flussi di cassa futuri ovvero la copertura dei futuri pagamenti a tasso variabile, così come richiesto dal pool di banche finanziatrici, ha avuto manifestazione numeraria (apposizione in conto economico degli interessi di competenza) solo a decorrere dall'esercizio 2009, esercizio in cui è iniziato il piano d'ammortamento del finanziamento concesso.

A seguito dell'approvazione dei nuovi principi contabili, e segnatamente dell'OIC 32, la società ha provveduto a contabilizzare nella voce B3 dello Stato Patrimoniale Passivo un fondo che accoglie la valutazione con il c.d. metodo del Fair value al 31/12/2017, per un importo complessivo di euro 473.828.

La contropartita di tale fondo è iscritta nella voce A7 dello Stato Patrimoniale "*Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi*", al netto dei relativi effetti fiscali. A seguito del parziale rimborso anticipato (vedi commento alla voce "Fondi" di Stato Patrimoniale Passivo), una parte dell'IRS è da considerarsi "inefficace" e, pertanto, le variazioni di valore ascrivibili a tale parte sono iscritte a Conto Economico. Nel corso dell'esercizio sono stati imputati tra i proventi di Conto Economico euro 50.189.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Signori Soci,

con l'auspicio di averVi sottoposto un esauriente quadro della situazione societaria e delle sue prospettive a medio termine, alla luce delle considerazioni svolte e di quanto esposto nella Nota Integrativa, Vi invitiamo:

- ad approvare il bilancio esercizio chiuso al 31/12/2017 unitamente ai documenti che lo accompagnano;
- a destinare la perdita d'esercizio pari a **euro 62.907, alla voce perdite portate a nuovo.**

Nota integrativa, parte finale

L'amministratore delegato

ALLEVA MARCO

In originale firmato digitalmente da: Dr. Marco Alleva