

## 711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2016

**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

### Indice

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL ..... | 2  |
| Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA .....                 | 48 |
| Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE .....                          | 68 |
| Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI .....                           | 85 |

## CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

### Bilancio di esercizio al 31-12-2016

| 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                  |

Gli importi presenti sono espressi in Euro

v.2.5.3

CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

## Stato patrimoniale

|                                                                                        | 31-12-2016        | 31-12-2015        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Stato patrimoniale</b>                                                              |                   |                   |
| <b>Attivo</b>                                                                          |                   |                   |
| <b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>                              |                   |                   |
| Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)                             | 0                 | 0                 |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>                                                             |                   |                   |
| <b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>                                                |                   |                   |
| 3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | 0                 | 117               |
| 6) immobilizzazioni in corso e acconti                                                 | 85.289            | 85.289            |
| 7) altre                                                                               | 926.758           | 408.703           |
| Totale immobilizzazioni immateriali                                                    | 1.012.047         | 494.109           |
| <b>II - Immobilizzazioni materiali</b>                                                 |                   |                   |
| 1) terreni e fabbricati                                                                | 69.153.062        | 71.179.080        |
| 2) impianti e macchinario                                                              | 7.205.826         | 7.753.432         |
| 3) attrezzature industriali e commerciali                                              | 0                 | 0                 |
| 4) altri beni                                                                          | 13.739            | 11.981            |
| 5) immobilizzazioni in corso e acconti                                                 | 261.562           | 261.562           |
| Totale immobilizzazioni materiali                                                      | 76.634.189        | 79.206.055        |
| <b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>                                              |                   |                   |
| <b>1) partecipazioni in</b>                                                            |                   |                   |
| a) imprese controllate                                                                 | 86.105            | 78.664            |
| b) imprese collegate                                                                   | 210.984           | 252.790           |
| d-bis) altre imprese                                                                   | 26.000            | 26.000            |
| Totale partecipazioni                                                                  | 323.089           | 357.454           |
| <b>2) crediti</b>                                                                      |                   |                   |
| <b>d-bis) verso altri</b>                                                              |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                                 | 2.437.300         | 2.728.359         |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                                 | 0                 | 1.624.800         |
| Totale crediti verso altri                                                             | 2.437.300         | 4.353.159         |
| Totale crediti                                                                         | 2.437.300         | 4.353.159         |
| Totale immobilizzazioni finanziarie                                                    | 2.760.389         | 4.710.613         |
| <b>Totale immobilizzazioni (B)</b>                                                     | <b>80.406.625</b> | <b>84.410.777</b> |
| <b>C) Attivo circolante</b>                                                            |                   |                   |
| <b>I - Rimanenze</b>                                                                   |                   |                   |
| Totale rimanenze                                                                       | 0                 | 0                 |
| <b>II - Crediti</b>                                                                    |                   |                   |
| <b>1) verso clienti</b>                                                                |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                                 | 628.636           | 638.010           |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                                 | 0                 | -                 |
| Totale crediti verso clienti                                                           | 628.636           | 638.010           |
| <b>2) verso imprese controllate</b>                                                    |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                                 | 0                 | 41.631            |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                                 | 0                 | -                 |
| Totale crediti verso imprese controllate                                               | 0                 | 41.631            |
| <b>3) verso imprese collegate</b>                                                      |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                                 | 175.680           | 267.394           |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                                 | 0                 | -                 |
| Totale crediti verso imprese collegate                                                 | 175.680           | 267.394           |

v.2.5.3

CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

|                                                                        |            |             |
|------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| 5-bis) crediti tributari                                               |            |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                 | 4.119      | 19.287      |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                 | 0          | -           |
| Totale crediti tributari                                               | 4.119      | 19.287      |
| 5-ter) imposte anticipate                                              | 302.485    | 187.701     |
| 5-quater) verso altri                                                  |            |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                 | 11.652     | 33.037      |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                 | 350        | 350         |
| Totale crediti verso altri                                             | 12.002     | 33.387      |
| Totale crediti                                                         | 1.122.922  | 1.187.410   |
| III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni      |            |             |
| Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni     | 0          | 0           |
| IV - Disponibilità liquide                                             |            |             |
| 1) depositi bancari e postali                                          | 3.529.343  | 3.431.240   |
| 3) danaro e valori in cassa                                            | 875        | 1.054       |
| Totale disponibilità liquide                                           | 3.530.218  | 3.432.294   |
| Totale attivo circolante (C)                                           | 4.653.140  | 4.619.704   |
| D) Ratei e risconti                                                    | 117.838    | 112.953     |
| Totale attivo                                                          | 85.177.603 | 89.143.434  |
| 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                                                    | 114.434    | 84.559      |
| V - Riserve statutarie                                                 | 0          | 0           |
| VI - Altre riserve, distintamente indicate                             |            |             |
| Riserva da rivalutazione delle partecipazioni                          | 156.991    | 78.126      |
| Versamenti in conto capitale                                           | 790.000    | 790.000     |
| Varie altre riserve                                                    | 1          | 0           |
| Totale altre riserve                                                   | 946.992    | 868.126     |
| VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi | (798.959)  | (1.544.482) |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo                                 | (198.999)  | (687.753)   |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                                    | 83.924     | 597.494     |
| Perdita ripianata nell'esercizio                                       | 0          | 0           |
| X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio                 | 0          | 0           |
| Totale patrimonio netto                                                | 31.424.844 | 30.595.396  |
| B) Fondi per rischi e oneri                                            |            |             |
| 1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili                     | 0          | 0           |
| 2) per imposte, anche differite                                        | 3.972.438  | 4.093.139   |
| 3) strumenti finanziari derivati passivi                               | 1.140.412  | 1.722.729   |
| 4) altri                                                               | 33.528     | 55.000      |
| Totale fondi per rischi ed oneri                                       | 5.146.378  | 5.870.868   |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato                  | 201.817    | 195.697     |
| D) Debiti                                                              |            |             |
| 4) debiti verso banche                                                 |            |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                 | 2.265.319  | 2.912.013   |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                 | 9.061.278  | 11.326.597  |
| Totale debiti verso banche                                             | 11.326.597 | 14.238.610  |
| 7) debiti verso fornitori                                              |            |             |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                 | 1.368.853  | 1.061.755   |

v.2.5.3

CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

|                                                                   |            |            |
|-------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 0          | -          |
| Totale debiti verso fornitori                                     | 1.368.853  | 1.061.755  |
| 9) debiti verso imprese controllate                               |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 63.970     | 75.094     |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 0          | -          |
| Totale debiti verso imprese controllate                           | 63.970     | 75.094     |
| 12) debiti tributari                                              |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 373.877    | 244.191    |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 0          | -          |
| Totale debiti tributari                                           | 373.877    | 244.191    |
| 13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale    |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 36.900     | 23.696     |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 0          | -          |
| Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 36.900     | 23.696     |
| 14) altri debiti                                                  |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 99.492     | 131.266    |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 0          | -          |
| Totale altri debiti                                               | 99.492     | 131.266    |
| Totale debiti                                                     | 13.269.689 | 15.774.612 |
| E) Ratei e risconti                                               | 35.134.875 | 36.706.861 |
| Totale passivo                                                    | 85.177.603 | 89.143.434 |

v.2.5.3

CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

## Conto economico

|                                                                                           | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Conto economico</b>                                                                    |            |            |
| <b>A) Valore della produzione</b>                                                         |            |            |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni                                               | 4.209.273  | 4.060.910  |
| 5) altri ricavi e proventi                                                                |            |            |
| altri                                                                                     | 2.094.810  | 2.516.546  |
| Totale altri ricavi e proventi                                                            | 2.094.810  | 2.516.546  |
| Totale valore della produzione                                                            | 6.304.083  | 6.577.456  |
| <b>B) Costi della produzione</b>                                                          |            |            |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci                                  | 6.469      | 4.894      |
| 7) per servizi                                                                            | 991.494    | 1.048.527  |
| 8) per godimento di beni di terzi                                                         | 565.207    | 559.765    |
| 9) per il personale                                                                       |            |            |
| a) salari e stipendi                                                                      | 374.003    | 366.293    |
| b) oneri sociali                                                                          | 125.319    | 117.855    |
| c) trattamento di fine rapporto                                                           | 28.050     | 27.314     |
| d) trattamento di quiescenza e simili                                                     | 2.050      | 2.040      |
| Totale costi per il personale                                                             | 529.422    | 513.502    |
| 10) ammortamenti e svalutazioni                                                           |            |            |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali                                        | 98.723     | 60.936     |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali                                          | 2.611.264  | 2.769.712  |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | 4.350      | 4.950      |
| Totale ammortamenti e svalutazioni                                                        | 2.714.337  | 2.835.598  |
| 12) accantonamenti per rischi                                                             | 0          | 55.000     |
| 14) oneri diversi di gestione                                                             | 452.356    | 487.112    |
| Totale costi della produzione                                                             | 5.259.285  | 5.504.398  |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)                                    | 1.044.798  | 1.073.058  |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>                                                     |            |            |
| 16) altri proventi finanziari                                                             |            |            |
| d) proventi diversi dai precedenti                                                        |            |            |
| altri                                                                                     | 4.568      | 6.130      |
| Totale proventi diversi dai precedenti                                                    | 4.568      | 6.130      |
| Totale altri proventi finanziari                                                          | 4.568      | 6.130      |
| 17) interessi e altri oneri finanziari                                                    |            |            |
| altri                                                                                     | 812.155    | 890.946    |
| Totale interessi e altri oneri finanziari                                                 | 812.155    | 890.946    |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)                              | (807.587)  | (884.816)  |
| <b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>                        |            |            |
| 18) rivalutazioni                                                                         |            |            |
| a) di partecipazioni                                                                      | 7.441      | 78.865     |
| d) di strumenti finanziari derivati                                                       | 89.097     | 0          |
| Totale rivalutazioni                                                                      | 96.538     | 78.865     |
| 19) svalutazioni                                                                          |            |            |
| a) di partecipazioni                                                                      | 41.807     | 0          |
| Totale svalutazioni                                                                       | 41.807     | 0          |
| Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)           | 54.731     | 78.865     |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)                                         | 291.942    | 267.107    |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate                  |            |            |

v.2.5.3

CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

|                                                                                   |         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|
| imposte correnti                                                                  | 191.200 | 51.702    |
| imposte differite e anticipate                                                    | 16.818  | (382.089) |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 208.018 | (330.387) |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio                                                | 83.924  | 597.494   |

v.2.5.3

CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

|                                                                                                                                       | 31-12-2016  | 31-12-2015  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>                                                                                       |             |             |
| A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)                                                             |             |             |
| Utile (perdita) dell'esercizio                                                                                                        | 83.924      | 597.494     |
| Imposte sul reddito                                                                                                                   | 208.018     | (330.387)   |
| Interessi passivi/(attivi)                                                                                                            | 807.587     | 884.816     |
| (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                   | 1.099.529   | 1.151.923   |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto                                  |             |             |
| Accantonamenti ai fondi                                                                                                               | 30.100      | 84.998      |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni                                                                                                   | 2.709.987   | 2.830.648   |
| 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 | (89.097)    | 0           |
| Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari                                                                | 38.716      | (78.865)    |
| Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto                           | 2.689.706   | 2.836.781   |
| 2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto                                                            | 3.789.235   | 3.988.704   |
| Variazioni del capitale circolante netto                                                                                              |             |             |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze                                                                                               | 0           | 78.000      |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti                                                                                     | 5.024       | 837.367     |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori                                                                                    | 307.098     | 214.978     |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi                                                                                   | (4.885)     | (92.853)    |
| Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi                                                                                  | (1.571.986) | (2.355.956) |
| Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto                                                                     | 67.401      | (111.899)   |
| Totale variazioni del capitale circolante netto                                                                                       | (1.197.348) | (1.430.363) |
| 3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto                                                                | 2.591.887   | 2.558.341   |
| Altre rettifiche                                                                                                                      |             |             |
| Interessi incassati/(pagati)                                                                                                          | (807.587)   | (884.816)   |
| (Imposte sul reddito pagate)                                                                                                          | (55.529)    | (65.146)    |
| Dividendi incassati                                                                                                                   | 0           | 0           |
| (Utilizzo dei fondi)                                                                                                                  | (724.491)   | (483.319)   |
| Altri incassi/(pagamenti)                                                                                                             | 0           | 0           |
| Totale altre rettifiche                                                                                                               | (1.587.607) | (1.433.281) |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A)                                                                                        | 1.004.280   | 1.125.060   |
| B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento                                                                           |             |             |
| Immobilizzazioni materiali                                                                                                            |             |             |
| (Investimenti)                                                                                                                        | (39.398)    | (97.567)    |
| Disinvestimenti                                                                                                                       | 316         | 0           |
| Immobilizzazioni immateriali                                                                                                          |             |             |
| (Investimenti)                                                                                                                        | (616.661)   | (38.260)    |
| Disinvestimenti                                                                                                                       | 0           | 0           |
| Immobilizzazioni finanziarie                                                                                                          |             |             |
| (Investimenti)                                                                                                                        | 0           | 0           |
| Disinvestimenti                                                                                                                       | 1.915.858   | 2.728.359   |
| Attività finanziarie non immobilizzate                                                                                                |             |             |
| (Investimenti)                                                                                                                        | 0           | 0           |



v.2.5.3

CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

|                                                                       |             |             |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 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)                  | 1.260.115   | 2.592.532   |
| C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento         |             |             |
| Mezzi di terzi                                                        |             |             |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche                   | (646.694)   | (597.261)   |
| Accensione finanziamenti                                              | 0           | 0           |
| (Rimborso finanziamenti)                                              | (2.265.301) | (2.911.754) |
| Mezzi propri                                                          |             |             |
| Aumento di capitale a pagamento                                       | 745.524     | 0           |
| (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)                 | (2.166.471) | (3.509.015) |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)       | 97.924      | 208.577     |
| Effetto cambi sulle disponibilità liquide                             | 0           | 0           |
| Disponibilità liquide a inizio esercizio                              |             |             |
| Depositi bancari e postali                                            | 3.431.240   | 3.223.063   |
| Assegni                                                               | 0           | 0           |
| Danaro e valori in cassa                                              | 1.054       | 654         |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio                       | 3.432.294   | 3.223.717   |
| Di cui non liberamente utilizzabili                                   | 2.996.498   | 3.062.706   |
| Disponibilità liquide a fine esercizio                                |             |             |
| Depositi bancari e postali                                            | 3.529.343   | 3.431.240   |
| Danaro e valori in cassa                                              | 875         | 1.054       |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio                         | 3.530.218   | 3.432.294   |
| Di cui non liberamente utilizzabili                                   | 2.320.726   | 2.996.498   |

## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

### Nota integrativa, parte iniziale

#### Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2016

##### **PREMESSA**

Il bilancio chiuso al 31/12/2016 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 D.Lgs. 139/2015. Le voci contabili sono state iscritte, secondo gli schemi e nell'ordine indicati negli articoli 2424 e 2425 del c.c., così come modificati dal D.Lgs. 139/2015, rispettivamente per lo Stato Patrimoniale e per il Conto Economico. 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 del codice civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio, ad eccezione delle voci per le quali il D.Lgs. 139/2015 ha introdotto nuovi criteri di valutazione. Con riferimento all'applicazione delle regole di transizione in merito alle novità introdotte dal D.Lgs. 139/2015 e in parte già declinate nei nuovi principi contabili, nel caso di applicazione retroattiva, ai sensi dell'OIC 29, l'effetto del cambiamento è stato portato a rettifica del patrimonio netto di apertura, e ove fattibile, sono stati rideterminati gli effetti comparativi.

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° comma e 2423, 5° comma 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.). 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.

## **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 (I.A.S.B.).

Immobilizzazioni immateriali: rappresentano spese per acquisizione di fattori produttivi ad utilità pluriennale.

L'ammortamento è calcolato sistematicamente, in funzione della residua possibilità di utilizzazione.

I costi per il software sono ammortizzati in ragione di 1/3 per esercizio.

Le spese incrementative su beni di terzi sono ammortizzate in parte in 16, ed in parte in 18 esercizi.

Gli altri costi pluriennali sono stati ammortizzati con aliquota pari al 6,67%.

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 31/12/2016 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 statuti 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 31/12/2016 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 e beneficia 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, 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.

A far data dall'esercizio in corso, 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, unitamente al decremento del valore ascrivibile ai risultati di esercizio conseguiti dalla stessa in precedenti esercizi.

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.

L'applicazione del nuovo principio 'OIC 32', ai sensi del par.138 è stata effettuata retroattivamente, con eccezione delle operazioni di copertura preesistenti per le quali si è proceduto alla designazione della copertura contabile alla data di prima applicazione del nuovo principio e dei derivati incorporati preesistenti per i quali si è fatta coincidere la data dello scorporo con la data di prima applicazione del nuovo principio.

Rimanenze: non risultano indicati valori a titolo di rimanenze.

Crediti: sono iscritti in bilancio, nel complesso, al loro valore netto di presumibile realizzo. Ai sensi dell'art. 2426, 1° comma, n.8 del Codice Civile, 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 del Codice Civile, sono irrilevanti (tra cui crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi).

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.

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 15 par. 89) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i crediti iscritti in bilancio al 31/12/2015, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai crediti rilevati successivamente a tale data. I crediti iscritti in bilancio al 31/12/2015 sono stati valutati al valore di presumibile realizzo.

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 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). Per il principio di rilevanza già richiamato, 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.

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato, sono iscritti al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

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 debiti tributari accolgono 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.

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 19 par.90) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai debiti rilevati a partire dal 1 gennaio 2016. I debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015 sono valutati al valore nominale.

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 contabile 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 1.012.047 (erano euro 494.109 nel precedente esercizio, differenza euro 517.938 ).

#### 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 |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> |                                                                                     |                                                 |                                    |                                     |
| Costo                             | 1.165                                                                               | 85.289                                          | 583.311                            | 669.765                             |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 1.048                                                                               | 0                                               | 174.608                            | 175.656                             |
| Valore di bilancio                | 117                                                                                 | 85.289                                          | 408.703                            | 494.109                             |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>  |                                                                                     |                                                 |                                    |                                     |
| Incrementi per acquisizioni       | 0                                                                                   | 0                                               | 616.661                            | 616.661                             |
| Ammortamento dell'esercizio       | 117                                                                                 | 0                                               | 98.606                             | 98.723                              |
| Totale variazioni                 | (117)                                                                               | 0                                               | 518.055                            | 517.938                             |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   |                                                                                     |                                                 |                                    |                                     |
| Costo                             | 1.165                                                                               | 85.289                                          | 1.199.972                          | 1.286.426                           |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 1.165                                                                               | 0                                               | 273.214                            | 274.379                             |
| Valore di bilancio                | 0                                                                                   | 85.289                                          | 926.758                            | 1.012.047                           |

La voce *altre immobilizzazioni*, che accoglie principalmente oneri e commissioni 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, si decrementa per la quota di ammortamento degli oneri stanziata nell'anno, in base al processo di ammortamento calcolato sulla durata del finanziamento. Come già indicato nei criteri



di valutazione, 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.

La voce *altre immobilizzazioni* si incrementa principalmente per la capitalizzazione degli oneri sostenuti sull'area del terminal Boschetto per interventi finalizzati alla riformulazione della funzionalità dell'area al fine di integrarne l'operatività con l'attività già esistente in C.I.M.

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

## Immobilizzazioni materiali

### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono pari a euro 76.634.189 (erano euro 79.206.055 nel precedente esercizio, differenza euro -2.571.866 ).

Fra le immobilizzazioni materiali sono compresi euro 261.562 (invariati rispetto all'esercizio precedente) a titolo di immobilizzazioni in corso e acconti riferiti alle anticipazioni effettuate per la realizzazione di investimenti strutturali non ancora disponibili per l'uso alla data di chiusura dell'esercizio.

### 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 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>                                 |                      |                        |                                        |                                  |                                               |                                   |
| Costo                                                             | 90.598.553           | 15.906.765             | 165                                    | 168.700                          | 261.562                                       | 106.935.745                       |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento)                                 | 19.419.473           | 7.455.224              | 165                                    | 156.719                          | 0                                             | 27.031.581                        |
| Svalutazioni                                                      | 0                    | 698.109                | 0                                      | 0                                | 0                                             | 698.109                           |
| Valore di bilancio                                                | 71.179.080           | 7.753.432              | 0                                      | 11.981                           | 261.562                                       | 79.206.055                        |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>                                  |                      |                        |                                        |                                  |                                               |                                   |
| Incrementi per acquisizioni                                       | 17.185               | 15.959                 | 0                                      | 6.570                            | 0                                             | 39.714                            |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio) | 0                    | 0                      | 0                                      | 316                              | 0                                             | 316                               |
| Ammortamento dell'esercizio                                       | 2.043.203            | 563.565                | 0                                      | 4.496                            | 0                                             | 2.611.264                         |
| Totale variazioni                                                 | (2.026.018)          | (547.606)              | 0                                      | 1.758                            | 0                                             | (2.571.866)                       |
| <b>Valore di fine esercizio</b>                                   |                      |                        |                                        |                                  |                                               |                                   |
| 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                        |

La voce *terreni e fabbricati* non registra sostanziali variazioni e risulta decrementata per l'ordinaria imputazione degli ammortamenti di esercizio. La società ha infatti sostanzialmente terminato i principali interventi sul piazzale e sui magazzini, che sono tutti regolarmente in funzione, e quindi oggetto di ammortamento. Gli incrementi relativi a nuove

opere e a interventi manutentivi straordinari sono quindi inferiori agli ammortamenti imputati nell'esercizio: da qui il decremento fatto registrare dalla voce.

La voce *Impianti e macchinario* registra gli incrementi connessi agli ordinari investimenti di esercizio.

In ossequio a quanto stabilito dal principio contabile O.I.C. 16, par. 90, si ricorda che la società ha effettuato la rivalutazione dei beni, ai sensi del 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 fiscale alla valutazione e le stesse sono state iscritte a riduzione della riserva. 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.

| Cespiti rivalutati       | Costo storico ante rivalutazione | Costo storico post rivalutazione | Rivalutazione terreni | Rivalutazione fabbricati | Rivalutazione complessiva | F.do amm. rivalutazione 31/12/2015 | Amm rivalutazione esercizio | F.do amm. rivalutazione 31/12/2016 |
|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Magazzino M 1            | 4.875.825                        | 6.473.714                        | 577.178               | 1.021.960                | 1.599.138                 | 283.298                            | 39.928                      | 323.226                            |
| Casello ed annessi       | 1.567.876                        | 1.594.897                        | 24.915                | 1.600                    | 26.515                    | 403                                | 49                          | 452                                |
| Opere pavimentazione N/E | 22.626.928                       | 22.738.158                       | 101.732               | 9.767                    | 111.499                   | 2.735                              | 391                         | 3.126                              |
| Palazzina uffici         | 2.805.475                        | 3.382.935                        | 482.134               | 95.190                   | 577.324                   | 23.953                             | 2.908                       | 26.861                             |
| Opere fisse immobiliari  | 741.134                          | 929.651                          | -                     | 188.516                  | 188.516                   | 52.785                             | 7.541                       | 60.326                             |
| Opere di collegamento    | 1.146.406                        | 1.265.246                        | 30.239                | 88.945                   | 119.184                   | 6.226                              | 889                         | 7.115                              |
| Opere lotto 4            | 3.979.036                        | 4.299.441                        | 52.491                | 267.392                  | 319.883                   | 63.920                             | 9.131                       | 73.051                             |
| Magazzino M 2            | 15.595.770                       | 23.087.900                       | 2.113.920             | 5.378.210                | 7.492.130                 | 1.336.066                          | 158.517                     | 1.494.583                          |
| Magazzino M 3            | 14.151.421                       | 21.369.601                       | 1.749.065             | 5.469.514                | 7.218.579                 | 1.260.860                          | 165.043                     | 1.425.903                          |
| Totale                   | 67.489.871                       | 85.141.543                       | 5.131.674             | 12.521.094               | 17.652.768                | 3.030.246                          | 384.397                     | 3.414.643                          |

Come già motivato nella nota integrativa ai bilanci degli esercizi precedenti, la quota di contributo ottenuto ai sensi della L.240/90, prima convenzione, 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 n. 16 O.I.C..

#### Vincoli, pegni e ipoteche.

Si segnala che i magazzini denominati "M1", "M2" ed "M3 Ovest", sono gravati da ipoteca volontaria di primo grado a garanzia sia del mutuo formalizzato con Banca OPI in data 26 giugno 2001 di originari euro 12.394.965,58 che del mutuo perfezionato il 27 febbraio 2007 sino ad un ammontare complessivo pari a euro 43.937.500,00 con un pool di banche capofilato da Banca Monte dei Paschi di Siena. Altresì i terreni sono stati oggetto di iscrizione ipotecaria a garanzia dei mutui. Sussistono inoltre vincoli a favore del pool di banche sulle locazioni e sui contributi pubblici

Legge 240/90 e s.m.i.- “Atto aggiuntivo alla prima Convenzione con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti”- derivanti dai beni oggetto dei finanziamenti: in particolare i corrispettivi da locazione dei magazzini, della palazzina uffici e delle gru semoventi e le rate semestrali di contributo pubblico sono incassati su conti vincolati intrattenuti presso MPS e destinati al pagamento delle rate di capitale e interessi.

Il contributo legge 240/90 e s.m.i. – “Prima Convenzione con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti” – è contrattualmente ceduto “pro solvendo” a favore della Banca OPI (oggi BIIS gruppo IntesaSanPaolo). Il magazzino denominato “M3 Est” e pertinente superficie fondiaria non sono oggetto di alcun gravame.

#### Contributi in c/impianti

Gli ammortamenti dell’esercizio sono idealmente rettificati da una componente pari ad euro 1.849.651 (era euro 2.284.512 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 n. 240/1990, n. 204/1995 e n. 443/2001. Gli importi indicati nella voce A5) riducono, di pari importo, la voce “*risconti passivi*” indicata nella voce E) del passivo.

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

| Normativa di riferimento        | Data       | Importo contributo | Risconto passivo 31.12.16 | Quota esercizio al 31.12.16 | di cui componente interessi |
|---------------------------------|------------|--------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Legge n. 240/1990 1 convenzione | 26/03/2001 | 16.550.378         | 5.985.575                 | 247.940                     | -                           |
| Legge n. 240/1990 2 convenzione | 27/12/2002 | 24.375.000         | 13.421.658                | 966.792                     | 541.667                     |
| Legge n. 443/2001               | 21/12/2001 | 21.000.000         | 15.352.805                | 634.918                     | -                           |
| <b>Totale</b>                   |            | 61.925.378         | 34.760.038                | 1.849.651                   | 541.667                     |

### Immobilizzazioni finanziarie

#### **Immobilizzazioni finanziarie**

Le immobilizzazioni finanziarie ammontano complessivamente a euro 2.760.389 (erano euro 4.710.613 , nel precedente esercizio, differenza euro -1.950.224 ). Il decremento fatto registrare nell'anno è determinato dall'incasso delle 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 323.089 (erano euro 357.454 nel precedente esercizio, differenza euro -34.365 ).

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 |
|-----------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>       |                                       |                                     |                                 |                       |
| Costo                                   | 78.664                                | 252.790                             | 26.000                          | 357.454               |
| Valore di bilancio                      | 78.664                                | 252.790                             | 26.000                          | 357.454               |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>        |                                       |                                     |                                 |                       |
| Rivalutazioni effettuate nell'esercizio | 7.441                                 | 0                                   | 0                               | 7.441                 |

v.2.5.3

CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

|                                        | Partecipazioni in imprese controllate | Partecipazioni in imprese collegate | Partecipazioni in altre imprese | Totale Partecipazioni |
|----------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Svalutazioni effettuate nell'esercizio | 0                                     | 41.806                              | 0                               | 41.806                |
| Totale variazioni                      | 7.441                                 | (41.806)                            | 0                               | (34.365)              |
| Valore di fine esercizio               |                                       |                                     |                                 |                       |
| Costo                                  | 86.105                                | 210.984                             | 26.000                          | 323.089               |
| Valore di bilancio                     | 86.105                                | 210.984                             | 26.000                          | 323.089               |

La partecipazione in *Altre Imprese* è stata valutata sulla base del criterio del costo di acquisizione o di sottoscrizione.

La partecipazione in Eurogateway S.r.l., partecipazione di collegamento, è stata valutata col metodo del patrimonio netto, diminuendo il valore di carico per complessivi euro 41.806, rappresentante in parte la quota parte di perdita realizzata dalla società ascrivibile alla quota di possesso di CIM, ed in parte la quota di riduzione di patrimonio netto della collegata rilevata a seguito dell'applicazione delle regole di transizione in merito alle novità introdotte dal D. Lgs. 139/2015.

Come già indicato nei criteri di valutazione, a far data dall'esercizio in corso, 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 (pari a euro 14.940), è stato iscritto alla voce D di conto economico, unitamente al decremento del valore ascrivibile ai risultati di esercizio conseguiti dalla stessa negli esercizi precedenti (pari a euro 7.499).

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 sono pari a euro 2.437.300 (erano euro 4.353.159 nel precedente esercizio, differenza euro -1.915.859 ).

Tale posta racchiude i 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 1 convenzione | 1.103.359                  | - 1.103.359               | -                        |
| Legge n. 240/1990 2 convenzione | 3.249.800                  | - 812.500                 | 2.437.300                |
| Totale                          | 4.353.159                  | - 1.915.859               | 2.437.300                |

Il decremento è dovuto all'incasso delle ultime due rate semestrali relative alla *Prima convenzione* e di una rata relativa alla *Seconda convenzione*.

Il credito residuo è integralmente esigibile entro l'esercizio successivo.

v.2.5.3

CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

## 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          | 17.577                                   | 101.301                  | 85.000                  | 85,00%               | 86.105                                     |
| <b>Totale</b>    |                                     |                                       |                  |                                          |                          |                         |                      | 86.105                                     |

## 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                           | 99.000           | (100.965)                                | 527.463                  | 39.600                  | 40,00%               | 210.984                                    |
| <b>Totale</b>      |                                     |                                       |                  |                                          |                          |                         |                      | 210.984                                    |

### 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                           | 1.061.000        | 17.986                                   | 5.107.324                | 24.190                  | 2,28                 | 26.000                               |
| <b>Totale</b> |                                     |                                       | 1.061.000        | 17.986                                   | 5.107.324                | 24.190                  | 2,28                 | 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 1.122.922 (erano euro 1.187.410 nel precedente esercizio, differenza euro -64.488 ).

La voce Crediti verso clienti è pari a euro 628.636 (erano euro 638.010 , differenza euro -9.374 ), 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           | 699.717                                | 0                           | 699.717                | 71.081                       | 628.636      |
| Verso imprese collegate | 175.680                                | 0                           | 175.680                | 0                            | 175.680      |
| Crediti tributari       | 4.119                                  | 0                           | 4.119                  |                              | 4.119        |
| Imposte anticipate      |                                        |                             | 302.485                |                              | 302.485      |
| Verso altri             | 11.652                                 | 350                         | 12.002                 | 0                            | 12.002       |
| Totale                  | 891.168                                | 350                         | 1.194.003              | 71.081                       | 1.122.922    |

### 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             | 638.010                    | (9.374)                   | 628.636                  | 628.636                          | 0                                | 0                                           |
| Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante | 41.631                     | (41.631)                  | 0                        | 0                                | 0                                | 0                                           |
| Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante   | 267.394                    | (91.714)                  | 175.680                  | 175.680                          | 0                                | 0                                           |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante                 | 19.287                     | (15.168)                  | 4.119                    | 4.119                            | 0                                | 0                                           |
| Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante   | 187.701                    | 114.784                   | 302.485                  |                                  |                                  |                                             |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante               | 33.387                     | (21.385)                  | 12.002                   | 11.652                           | 350                              | 0                                           |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante                    | 1.187.410                  | (64.488)                  | 1.122.922                | 820.087                          | 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.

I *crediti verso imprese controllate* esistenti al termine dell'esercizio precedente, pari a euro 41.631 sono stati incassati nel corso dell'esercizio in chiusura.

I *crediti verso imprese collegate* pari ad euro 175.680 (erano euro 267.394 nell'esercizio precedente, differenza euro -91.714), si riferiscono al credito vantato nei confronti di Eurogateway Srl e derivano da contratti intercorrenti con detta società per locazione del piazzale e di attrezzature.

I *crediti tributari* ammontano ad euro 4.119 (erano euro 19.287 nell'esercizio precedente differenza euro -15.168).

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

|                                     | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Erario c/Ires                       | 8.097                      | - 8.097                   | -                        |
| Erario c/IVA                        | 10.200                     | - 7.071                   | 3.129                    |
| Erario c/rimborso deducibilità Irap | 990                        | -                         | 990                      |
| <b>Totale crediti tributari</b>     | <b>19.287</b>              | <b>- 15.168</b>           | <b>4.119</b>             |

I *crediti per imposte anticipate* ammontano ad euro 302.485 (erano euro 187.701 nell'esercizio precedente differenza euro 114.784).

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

|                                                           | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Perdite pregresse                                         | 103.107                    | - 103.107                 | -                        |
| Imposte prepagate su differenze temporanee                | 84.594                     | - 34.412                  | 50.182                   |
| Imposte relative alla Riserva per operazioni di copertura | -                          | 252.303                   | 252.303                  |
| <b>Totale attività per imposte anticipate</b>             | <b>187.701</b>             | <b>114.784</b>            | <b>302.485</b>           |

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.

Non risultano più iscritte imposte anticipate legate alla valorizzazione delle perdite pregresse utilizzabili in futuro dalla società per abbattere i redditi imponibili, in quanto tutte le perdite residue sono state utilizzate per abbattere il reddito dell'esercizio in chiusura.

La voce *crediti verso altri* è pari ad euro 12.002 (era pari a euro 33.387 nell'esercizio precedente, differenza euro -21.385), è sostanzialmente in linea con quanto fatto registrare negli esercizi precedenti.

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce *Crediti v/altri*:

v.2.5.3

CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

|                                  | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|----------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Crediti per cessione terreni     | 11.198                     | -                         | 11.198                   |
| Fornitori c/contenziosi          | 21.472                     | - 21.472                  | -                        |
| Anticipi a fornitori per servizi | 29                         | - 29                      | -                        |
| Crediti diversi                  | 339                        | -                         | 339                      |
| Crediti v/INAIL                  | -                          | 116                       | 116                      |
| Depositi cauzionali vari         | 350                        | -                         | 350                      |
| Totale crediti diversi           | 33.387                     | - 21.385                  | 12.002                   |

## Disponibilità liquide

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 3.530.218 (erano euro 3.432.294 nel precedente esercizio, differenza euro 97.924 ).

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     | 3.431.240                  | 98.103                    | 3.529.343                |
| Denaro e altri valori in cassa | 1.054                      | (179)                     | 875                      |
| Totale disponibilità liquide   | 3.432.294                  | 97.924                    | 3.530.218                |

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 | 3.431.240                  | 3.529.343                |
| - di cui c/vincolati       | 2.996.498                  | 2.320.726                |
| - di cui c/liberi          | 434.742                    | 1.208.617                |

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 117.838 (erano euro 112.953 nel precedente esercizio, differenza euro 4.885 ).

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



v.2.5.3

CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

|                                | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Risconti attivi                | 112.953                    | 4.885                     | 117.838                  |
| Totale ratei e risconti attivi | 112.953                    | 4.885                     | 117.838                  |

L'importo appare in linea con quanto fatto registrare lo scorso esercizio.

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati capitalizzati interessi su beni strumentali, così come già avvenuto nel bilancio chiuso al 31/12/2015.

## 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 31.424.844 (era euro 30.595.396 nel precedente esercizio, differenza euro 829.448 ).

#### 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       |                       |                          |
| Capitale                                                         | 24.604.255                 | 0                                                    | 0                |                       | 24.604.255               |
| Riserva da sovrapprezzo delle azioni                             | 4.630.745                  | 0                                                    | 0                |                       | 4.630.745                |
| Riserve di rivalutazione                                         | 2.042.452                  | 0                                                    | 0                |                       | 2.042.452                |
| Riserva legale                                                   | 84.559                     | 0                                                    | 29.875           |                       | 114.434                  |
| Riserve statutarie                                               | 0                          | -                                                    | -                |                       | 0                        |
| Altre riserve                                                    |                            |                                                      |                  |                       |                          |
| Riserva da rivalutazione delle partecipazioni                    | 78.126                     | 0                                                    | 78.865           |                       | 156.991                  |
| Versamenti in conto capitale                                     | 790.000                    | 0                                                    | 0                |                       | 790.000                  |
| Varie altre riserve                                              | 0                          | 0                                                    | 1                |                       | 1                        |
| Totale altre riserve                                             | 868.126                    | 0                                                    | 78.866           |                       | 946.992                  |
| Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi | (1.544.482)                | 0                                                    | 745.523          |                       | (798.959)                |
| Utili (perdite) portati a nuovo                                  | (687.753)                  | 0                                                    | 488.754          |                       | (198.999)                |
| Utile (perdita) dell'esercizio                                   | 597.494                    | (597.494)                                            | 0                | 83.924                | 83.924                   |
| Perdita ripianata nell'esercizio                                 | 0                          | -                                                    | -                |                       | 0                        |
| Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio               | 0                          | -                                                    | -                |                       | 0                        |
| Totale patrimonio netto                                          | 30.595.396                 | (597.494)                                            | 1.343.018        | 83.924                | 31.424.844               |

Il patrimonio netto si incrementa a seguito della contabilizzazione dell'utile dell'esercizio e rileva gli effetti della contabilizzazione degli strumenti finanziari derivati, introdotta dal D.Lgs. 139/2015, accogliendo la riserva per la valutazione al fair value degli strumenti finanziari derivati, al netto del relativo effetto fiscale.

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.

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 sovrapprezzo delle azioni                             | 4.630.745  |                  | A,B                          | 4.630.745         | 0                                                                    | 0                 |
| Riserve di rivalutazione                                         | 2.042.452  |                  | A,B                          | 2.042.452         | 0                                                                    | 0                 |
| Riserva legale                                                   | 114.434    |                  | B                            | 0                 | 0                                                                    | 0                 |
| Riserve statutarie                                               | 0          |                  |                              | -                 | -                                                                    | -                 |
| Altre riserve                                                    |            |                  |                              |                   |                                                                      |                   |
| Riserva da rivalutazione delle partecipazioni                    | 156.991    |                  | A,B                          | 156.991           | 0                                                                    | 0                 |
| Versamenti in conto capitale                                     | 790.000    |                  | A                            | 790.000           | 0                                                                    | 0                 |
| Varie altre riserve                                              | 1          |                  |                              | 0                 | 0                                                                    | 0                 |
| Totale altre riserve                                             | 946.992    |                  |                              | 946.991           | 0                                                                    | 0                 |
| Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi | (798.959)  |                  |                              | 0                 | 0                                                                    | 0                 |
| Utili portati a nuovo                                            | 687.214    |                  | A,B,C                        | 687.214           | 0                                                                    | 0                 |
| Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio               | 0          |                  |                              | -                 | -                                                                    | -                 |
| Totale                                                           | 32.227.133 |                  |                              | 8.307.402         | 0                                                                    | 0                 |
| Quota non distribuibile                                          |            |                  |                              | 8.307.402         |                                                                      |                   |

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutarie 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              | (1.544.482)                                                     |
| Variazioni nell'esercizio               |                                                                 |
| Decremento per variazione di fair value | (745.523)                                                       |
| Valore di fine esercizio                | (798.959)                                                       |

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 5.146.378 (erano euro 5.870.868 nel precedente esercizio, differenza euro -724.490 ).

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

|                            | Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili | Fondo per imposte anche differite | Strumenti finanziari derivati passivi | Altri fondi | Totale fondi per rischi e oneri |
|----------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | 0                                                     | 4.093.139                         | 1.722.729                             | 55.000      | 5.870.868                       |
| Variazioni nell'esercizio  |                                                       |                                   |                                       |             |                                 |
| Utilizzo nell'esercizio    | 0                                                     | 120.701                           | 582.317                               | 21.472      | 724.490                         |
| Totale variazioni          | 0                                                     | (120.701)                         | (582.317)                             | (21.472)    | (724.490)                       |
| Valore di fine esercizio   | 0                                                     | 3.972.438                         | 1.140.412                             | 33.528      | 5.146.378                       |

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 17.652.778, relativa, al termine del presente esercizio, per euro 3.417.151 ad Ires ed euro 555.287 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 2016 è pari ad euro 384.397 che determina un effetto imposte pari di euro 120.701 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 a pari ad € 1.052 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 80 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 proventi di conto economico.

La voce *Altri fondi* si decrementa nell'esercizio per euro 21.472 per stralcio credito verso fornitore in procedura liquidatoria.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

### TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi euro 201.817 (era euro 195.697 nel precedente esercizio, differenza euro 6.120 ).

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

|                               | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato |
|-------------------------------|----------------------------------------------------|
| Valore di inizio esercizio    | 195.697                                            |
| Variazioni nell'esercizio     |                                                    |
| Accantonamento nell'esercizio | 26.197                                             |
| Utilizzo nell'esercizio       | 20.077                                             |
| Totale variazioni             | 6.120                                              |
| Valore di fine esercizio      | 201.817                                            |

## Debiti

### DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi euro 13.269.689 (erano euro 15.774.612 nel precedente esercizio, differenza euro -2.504.923 ).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

|                                                      | Valore di inizio esercizio | Variazioni nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Debiti verso banche                                  | 14.238.610                 | -2.912.013                | 11.326.597               |
| Debiti verso fornitori                               | 1.061.755                  | 307.098                   | 1.368.853                |
| Debiti verso imprese controllate                     | 75.094                     | -11.124                   | 63.970                   |
| Debiti tributari                                     | 244.191                    | 129.686                   | 373.877                  |
| Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale | 23.696                     | 13.204                    | 36.900                   |
| Altri debiti                                         | 131.266                    | -31.774                   | 99.492                   |
| Totale                                               | 15.774.612                 | -2.504.923                | 13.269.689               |

## 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                                        | 14.238.610                 | (2.912.013)               | 11.326.597               | 2.265.319                        | 9.061.278                        | 0                                           |
| Debiti verso fornitori                                     | 1.061.755                  | 307.098                   | 1.368.853                | 1.368.853                        | 0                                | 0                                           |
| Debiti verso imprese controllate                           | 75.094                     | (11.124)                  | 63.970                   | 63.970                           | 0                                | 0                                           |
| Debiti tributari                                           | 244.191                    | 129.686                   | 373.877                  | 373.877                          | 0                                | 0                                           |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 23.696                     | 13.204                    | 36.900                   | 36.900                           | 0                                | 0                                           |
| Altri debiti                                               | 131.266                    | (31.774)                  | 99.492                   | 99.492                           | 0                                | 0                                           |
| Totale debiti                                              | 15.774.612                 | (2.504.923)               | 13.269.689               | 4.208.411                        | 9.061.278                        | 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         | 2.557.695                | -                         | 2.557.695  | si                             |
| Finanziamento pool opere non conv.te     | 975.719                  | -                         | 975.719    | si                             |
| Finanziamento pool Bei opere conv.te     | 4.235.383                | -                         | 4.235.383  | si                             |
| Finanziamento pool Bei opere non conv.te | 3.557.800                | -                         | 3.557.800  | si                             |
| Totale                                   | 11.326.597               | -                         | 11.326.597 | ---                            |

I finanziamenti sono garantiti da garanzie ipotecarie su beni immobili di proprietà sociale, pegni su conti correnti vincolati, cessione di crediti, cessione pro solvendo e pro soluto dei contributi Legge n. 240/90.

## Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

### Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

Non sussistono.

I debiti verso banche ammontano a euro 11.326.597 (erano euro 14.238.610 , differenza euro -2.912.013 ).

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

|                                          | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Debiti carta di credito                  | 259                        | - 259                     | -                        |
| Mutuo Banca Opi                          | 646.435                    | - 646.435                 | -                        |
| Finanziamento pool opere conv.te         | 3.069.234                  | - 511.539                 | 2.557.695                |
| Finanziamento pool opere non conv.te     | 1.170.863                  | - 195.144                 | 975.719                  |
| Finanziamento pool Bei opere conv.te     | 5.082.460                  | - 847.077                 | 4.235.383                |
| Finanziamento pool Bei opere non conv.te | 4.269.360                  | - 711.560                 | 3.557.800                |
| Totale debiti verso banche               | 14.238.610                 | - 2.912.013               | 11.326.597               |

Per ciò che riguarda il mutuo banca Opi si evidenzia che lo stesso fu sottoscritto il 26.06.2001 per complessivi euro 12.394.966 con piano di ammortamento in 26 rate semestrali posticipate decorrenti dal 31.12.2003 e fino al 30.06.2016. Il tasso dell'operazione finanziaria fu convenuto nell'EURIBOR maggiorato di uno spread pari allo 0,80%. Nel corso dell'esercizio la società ha rimborsato un importo di capitale pari ad euro 646.435, estinguendo completamente il mutuo.

Gli altri 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 è stato riconosciuto per euro 43.937.500 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: ipoteca di 1° grado sui beni per un ammontare massimo di Euro 85.875.000,00 (euro 42.937.500 a garanzia del capitale ed euro 42.937.500 per accessori al capitale), cessione del credito a valere sull'Atto Aggiuntivo alla I Convenzione con il Ministero di Trasporti – ex L.240/90 e s. m.i – per importo di Euro 21.937.500, cessione in garanzia dei crediti derivanti dai contratti di locazione (per i beni oggetto del progetto sostenuto dal finanziamento) e pegno sul saldo attivo dei conti correnti "contributi" (di cui alla Legge 240/90) e "locazioni".

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).

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

| Data rimborso | Importo in euro | Finanziamento                            |
|---------------|-----------------|------------------------------------------|
| 05/05/2016    | 255.770         | Fin pool non bei opere convenzionate     |
| 05/05/2016    | 97.572          | Fin pool non bei opere non convenzionate |
| 06/06/2016    | 423.538         | Fin pool bei opere convenzionate         |
| 06/06/2016    | 355.780         | Fin pool bei opere non convenzionate     |
| 30/06/2016    | 646.435         | Mutuo ex banca OPI                       |
| 02/11/2016    | 255.770         | Fin pool non bei opere convenzionate     |
| 02/11/2016    | 97.572          | Fin pool non bei opere non convenzionate |
| 02/12/2016    | 423.538         | Fin pool bei opere convenzionate         |

v.2.5.3

CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

02/12/2016 355.780 Fin pool bei opere non convenzionate

I *debiti verso fornitori* ammontano ad euro 1.368.853 (erano euro 1.061.755 , differenza euro 307.098 ).

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

|                                      | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Fornitori Italia</b>              | 917.048                    | 119.400                   | 1.036.448                |
| <b>Fatture da ricevere</b>           | 144.707                    | 187.698                   | 332.405                  |
| <b>Totale debiti verso fornitori</b> | 1.061.755                  | 307.098                   | 1.368.853                |

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

I *debiti tributari* ammontano ad euro 373.877 (erano euro 244.191 nell'esercizio precedente, differenza euro 129.686 ), e sono sostanzialmente in linea con quanto fatto registrare lo scorso esercizio, accogliendo 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 |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Ritenute Irpef su redditi di lavoro dipendente e assimilati</b> | 23.807                     | 9.074                     | 32.881                   |
| <b>Ritenute Irpef su redditi di lavoro autonomo</b>                | 6.602                      | - 3.514                   | 3.088                    |
| <b>Debito IMU</b>                                                  | 206.825                    | - 10.453                  | 196.372                  |
| <b>Debito Ires</b>                                                 | -                          | 131.812                   | 131.812                  |
| <b>Debito Irap</b>                                                 | 6.913                      | 2.671                     | 9.584                    |
| <b>Imposta sostitutiva TFR</b>                                     | 44                         | 95                        | 138                      |
| <b>Totale debiti tributari</b>                                     | 244.191                    | 129.685                   | 373.877                  |

I *debiti v/enti previdenziali* ammontano ad euro 36.900 (erano euro 23.696 nell'esercizio precedente, differenza euro 13.204 ).

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

|                                               | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|-----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>INPS</b>                                   | 23.028                     | 13.733                    | 36.761                   |
| <b>INAIL/Ente bil. turismo</b>                | 584                        | - 529                     | 55                       |
| <b>Fondo Est</b>                              | 84                         | -                         | 84                       |
| <b>Totale debiti verso enti previdenziali</b> | 23.696                     | 13.204                    | 36.900                   |

I *debiti v/altri* ammontano ad euro 99.492 (erano euro 131.266 nell'esercizio precedente, differenza euro -31.774 ).

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

|                                            | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Debiti v/dipendenti per ratei ferie</b> | 87.128                     | - 37.943                  | 49.184                   |



v.2.5.3

CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

|                                   |         |          |        |
|-----------------------------------|---------|----------|--------|
| Debiti per cauzioni passive       | 38.181  | -        | 38.181 |
| Debiti per interessi su depositi  | 33      | -        | 33     |
| Debiti v/amministratori e coll.   | 1.295   | 1.668    | 2.963  |
| Debiti v/soci per compensi amm.ri | -       | 6.011    | 6.011  |
| Altri                             | 4.630   | - 1.510  | 3.120  |
| Totale debiti verso altri         | 131.266 | - 31.774 | 99.492 |

## Ratei e risconti passivi

### RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi euro 35.134.875 (erano euro 36.706.861 nel precedente esercizio, differenza euro -1.571.986 ).

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

|                                 | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ratei passivi                   | 33.360                     | 10.455                    | 43.815                   |
| Risconti passivi                | 36.673.501                 | (1.582.441)               | 35.091.060               |
| Totale ratei e risconti passivi | 36.706.861                 | (1.571.986)               | 35.134.875               |

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 | 26.190  |
|               | Ratei su salari e stipendi | 15.803  |
|               | Altri minori               | 1.822   |
| <b>Totale</b> |                            | 43.815  |

*Risconti passivi:*

|               | Descrizione                             | Importo    |
|---------------|-----------------------------------------|------------|
|               | Risconti passivi                        | 331.023    |
|               | Risconti passivi contributi Legge 204 1 | 5.985.575  |
|               | Risconti passivi contributi Legge 204 2 | 13.421.658 |
|               | Risconti passivi contributi Legge 443   | 15.352.805 |
| <b>Totale</b> |                                         | 35.091.061 |

v.2.5.3

CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

---

## **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 4.209.273 (erano euro 4.060.910 nell'esercizio precedente, differenza euro 148.363 ).

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                                    | 3.259.783                 |
| Rimborsi spese locazioni                               | 141.063                   |
| Ricavi per spese riaddebitate                          | 126.617                   |
| Ricavi per affitto lastrico solare ad uso fotovoltaico | 337.085                   |
| Altri ricavi                                           | 174.725                   |
| Ricavi da manovra                                      | 170.000                   |
| Totale                                                 | 4.209.273                 |

I ricavi caratteristici evidenziano un leggero incremento rispetto quanto fatto registrare nel 2015. Anche nel corso del 2016 la collegata Eurogateway Srl ha proseguito con l'attività di manovra, riconoscendo ricavi addizionali alla società. 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.

#### **Altri ricavi e proventi**

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi euro 2.094.810 (erano euro 2.516.546 nel precedente esercizio, differenza euro -421.736 ).

La composizione delle singole voci è così costituita:

v.2.5.3

CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

|                                       | Valore<br>esercizio<br>precedente | Variazione       | Valore<br>esercizio<br>corrente |
|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------|---------------------------------|
| Rimborsi spese diverse                | 1.125                             | 74.772           | 75.897                          |
| Contributi Legge 204 int. 1 C         | 367.786                           | - 367.786        | -                               |
| Contributi Legge 204 Amm. 1 C         | 315.016                           | - 67.076         | 247.940                         |
| 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             | 53.222                            | - 49.532         | 3.690                           |
| Indennità Boschetto                   | 144.000                           | 19.635           | 163.635                         |
| Ricavi diversi Boschetto              | 1.600                             | - 1.600          | -                               |
| arrotondamenti attivi                 | -                                 | 4                | 4                               |
| Plusvalenze alienazione beni          | -                                 | 50               | 50                              |
| Sopravvenienze attive                 | 32.087                            | - 30.202         | 1.885                           |
| <b>Totale altri ricavi e proventi</b> | <b>2.516.546</b>                  | <b>- 421.736</b> | <b>2.094.810</b>                |

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 5.259.285 ( erano euro 5.504.398 , differenza euro -245.113 ).

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

| Costi della produzione          | Valore<br>esercizio<br>precedente | Variazione | Valore<br>esercizio<br>corrente |
|---------------------------------|-----------------------------------|------------|---------------------------------|
| per materie prime, merci, ecc.  | 4.894                             | 1.576      | 6.469                           |
| per servizi                     | 1.048.527                         | - 57.032   | 991.494                         |
| per godimento beni di terzi     | 559.765                           | 5.441      | 565.207                         |
| per il personale                | 513.503                           | 15.920     | 529.422                         |
| per ammortamenti e svalutazioni | 2.835.599                         | - 121.262  | 2.714.337                       |
| per accantonamenti              | 55.000                            | - 55.000   | -                               |
| per oneri diversi di gestione   | 487.111                           | - 34.756   | 452.355                         |

v.2.5.3

CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

|              |           |           |           |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| Totale costi | 5.504.398 | - 245.114 | 5.259.284 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|

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'a riduzione dei costi per servizi principalmente ascrivibile alla riduzione degli ammortamenti ed ai costi per servizi.

### Costi per servizi

I costi per servizi sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 991.494 (erano euro 1.048.527 nel precedente esercizio, differenza euro -57.033 ).

La composizione delle singole voci è così costituita:

|                                                                   | Valore esercizio precedente | Variazione | Valore esercizio corrente |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|---------------------------|
| Trasporti                                                         | 530                         | 308        | 838                       |
| Energia elettrica                                                 | 197.291                     | -103.717   | 93.574                    |
| Gas                                                               | 1.422                       | 3.794      | 5.216                     |
| Spese di manutenzione e riparazione                               | 251.340                     | -60.907    | 190.433                   |
| Servizi e consulenze tecniche                                     | 68.490                      | 28.318     | 96.808                    |
| Compensi agli amministratori                                      | 140.480                     | -4.184     | 136.296                   |
| Compensi a sindaci e revisori                                     | 52.000                      | 0          | 52.000                    |
| Prestazioni assimilate al lavoro dipendente                       | 1.503                       | -624       | 879                       |
| Pubblicità                                                        | 3.326                       | -976       | 2.350                     |
| Spese e consulenze legali                                         | 35.064                      | -3.667     | 31.397                    |
| Consulenze fiscali, amministrative e commerciali                  | 19.290                      | 2.025      | 21.315                    |
| Spese telefoniche                                                 | 14.382                      | -909       | 13.473                    |
| Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria | 31.619                      | 1.870      | 33.489                    |
| Assicurazioni                                                     | 86.918                      | 7.442      | 94.360                    |
| Spese di rappresentanza                                           | 4.009                       | -2.215     | 1.794                     |
| Spese di viaggio e trasferta                                      | 11.186                      | -284       | 10.902                    |
| Spese di aggiornamento, formazione e addestramento                | 1.292                       | -968       | 324                       |
| Altri                                                             | 128.385                     | 77.661     | 206.046                   |
| Totale                                                            | 1.048.527                   | -57.033    | 991.494                   |

### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 452.356 (erano euro 487.112 nel precedente esercizio, differenza euro -34.756 ).

La composizione delle singole voci è così costituita:

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|

v.2.5.3

CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

|                                        | Valore esercizio precedente | Variazione | Valore esercizio corrente |
|----------------------------------------|-----------------------------|------------|---------------------------|
| Imposte di bollo                       | 722                         | -3         | 719                       |
| ICI/IMU                                | 397.663                     | -19.508    | 378.155                   |
| Imposta di registro                    | 10.479                      | 5.172      | 15.651                    |
| Diritti camerali                       | 185                         | 297        | 482                       |
| Abbonamenti riviste, giornali ...      | 1.052                       | 211        | 1.263                     |
| Sopravvenienze e insussistenze passive | 16.435                      | -15.997    | 438                       |
| Altri oneri di gestione                | 60.576                      | -4.928     | 55.648                    |
| Totale                                 | 487.112                     | -34.756    | 452.356                   |

## 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 4.568 (era euro 6.130 , differenza euro -1.562 ) è costituita unicamente da interessi attivi bancari.

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 812.155 (era euro 890.946 nell'esercizio precedente, differenza euro -78.791 ):

| Interessi ed altri oneri finanziari    | Valore esercizio precedente | Variazione | Valore esercizio corrente |
|----------------------------------------|-----------------------------|------------|---------------------------|
| Int. passivi su mutui, finanz. e altro | 172.777                     | -60.413    | 112.364                   |
| Oneri da Swap - differenziale a debito | 718.169                     | -18.378    | 699.792                   |
| Totale proventi finanziari             | 890.946                     | -78.791    | 812.155                   |

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

### 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

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

v.2.5.3

CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

|                     | Interessi e altri oneri finanziari |
|---------------------|------------------------------------|
| Debiti verso banche | 94.513                             |
| Altri               | 717.642                            |
| Totale              | 812.155                            |

## 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   | 137.265          | 0                                      | -105.709          | -137.519           |                                                                                 |
| IRAP   | 53.935           | 0                                      | -14.992           | 0                  |                                                                                 |
| Totale | 191.200          | 0                                      | -120.701          | -137.519           | 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*;

v.2.5.3

CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

- lo storno delle imposte anticipate stanziate sulle perdite pregresse, utilizzate nell'esercizio per abbattere la base imponibile, 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        |
| <b>Risultato ante imposte</b>                          | <b>291.943</b> | <b>80.284</b>  |
| <i>Variazioni in aumento permanenti</i>                |                |                |
| - Spese per mezzi di trasporto inded. ex art. 164 TUIR | 10.040         | 2.761          |
| - Ammortamenti su rivalutazione                        | 384.397        | 105.709        |
| - IMU                                                  | 387.907        | 106.674        |
| - Valutazione al PN di Eurogateway                     | 41.807         | 11.497         |
| - Spese telefoniche ed altre minori                    | 19.688         | 5.414          |
| <i>Totale</i>                                          | <i>843.839</i> | <i>232.056</i> |
| <i>Variazioni in aumento temporanee</i>                |                |                |
| - Compensi amministratori non corrisposti              | 6.931          | 1.906          |
| - Interessi di mora non pagati nell'esercizio          | 21.612         | 5.943          |
| <i>Totale</i>                                          | <i>28.543</i>  | <i>7.849</i>   |
| <b>Totale variazioni in aumento</b>                    | <b>872.382</b> | <b>239.905</b> |
| <i>Variazioni in diminuzione</i>                       |                |                |
| - deduzione IRAP                                       | 9.063          | 2.492          |
| - Valutazione al PN di Crosstec                        | 7.441          | 2.046          |
| - Valutazione degli strumenti finanziari derivati      | 89.097         | 24.502         |
| - Utilizzo fondo oneri non dedotto nell'es. precedente | 21.472         | 5.905          |
| - IMU                                                  | 67.534         | 18.572         |
| - altre minori                                         | 24.488         | 6.734          |
| <b>Totale variazioni in diminuzione</b>                | <b>219.094</b> | <b>60.251</b>  |
|                                                        |                |                |
| - Aiuto Crescita Economica                             | 71.151         | 19.567         |
|                                                        |                |                |
| <b>TOTALE IMPONIBILE</b>                               | <b>874.079</b> | <b>240.372</b> |
| Utilizzo perdite pregresse                             | 374.934        | 103.107        |
| <b>TOTALE IRES</b>                                     | <b>499.145</b> | <b>137.265</b> |



## 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 | 136.296        | 32.240             | 19.760                 |

#### 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 2015.

#### 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, riconosciutole 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 |
|---------------------|----------------|--------------|------------|
| <b>FIDEIUSSIONI</b> | 3.732.697      | 3.732.697    | -          |
| - ad altre imprese  | 3.732.697      | 3.732.697    | -          |
| <b>ALTRI RISCHI</b> | 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      | 1.103.359                |
| Legge n. 240/1990 interessi      | 1.625.000                |
| Axa                              | 1.000.000                |
| BPN RFI                          | 4.338                    |
| Contributo ex L. 443/01          | 17.018.091               |
| <b>Totale</b>                    | <b>20.750.788</b>        |

## 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 40% nella società Eurogateway s.r.l. ed intrattiene con la medesima significativi rapporti commerciali oggetto di apposita convenzione.

Come sopra esposto, la società ha partecipato alla costituzione della Crosstec Srl, società operante nel campo dei sistemi informatici, software e tecnologie di comunicazione nella logistica e nei trasporti.

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. | 28.704 | 1.250.343 | 175.680 | 0      |                |                 |
| Crosstec S.r.l.    | 7.849  | 20.012    | 220     | 11941  |                |                 |

I compensi maturati e corrisposti ai componenti l'organo amministrativo e ai componenti l'organo di vigilanza sono determinati dallo statuto e dalle leggi su indicazione dell'assemblea dei soci e sono già stati evidenziati nella presente nota integrativa.

Le pattuizioni contrattuali e i compensi corrisposti agli organi di amministrazione e controllo di cui alla precedente tabella sono conclusi a valori di mercato.

Ai sensi dell'art. 43 della IV Direttiva 78/660 CEE si segnala 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.

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) | 4,47%            |
| Tasso parametro (swap)                          | euribor 6 mesi   |
| Scadenze flussi                                 | 30/6 - 31/12     |
| Tipologia di rischio                            | rischio di tasso |
| Euribor 360/6 al 31 dicembre 2010               | 1,23%            |
| Euribor 360/6 mesi al 22 marzo 2011             | 1,48%            |

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 31/12/2016, per un importo complessivo di euro 1.052.262.

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 89.097.

## 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, riteniamo di poter evidenziare che la Società appare adeguatamente patrimonializzata e in equilibrio finanziario e che in tal modo sarà possibile continuare a sviluppare le opzioni connaturate alla missione e al posizionamento strategico della stessa.

Nel ringraziare per la fiducia a suo tempo accordataci Vi invitiamo:

- ad approvare il bilancio esercizio chiuso al 31/12/2016 unitamente ai documenti che lo accompagnano;
- a destinare l'utile d'esercizio pari a **euro 83.924, per il 5% pari a Euro 4.196 a riserva legale (art. 26 Statuto), per Euro 7.441 alla "Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni" e per il rimanente pari a Euro 72.287 a riserva ex. Art. 2426 n 11 bis, che accoglie le valutazioni degli strumenti finanziari derivati.**

Il Consiglio segnala che non si potrà dar luogo alla distribuzione di dividendi prima della reintegrazione della riserva di rivalutazione o sua riduzione mediante apposita delibera dell'assemblea dei soci in sede straordinaria.

## **Nota integrativa, parte finale**

### **L'Amministratore Delegato**

GROFF MASSIMO

In originale firmato digitalmente da: Dott. Massimo Groff

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

### **Dichiarazione di conformità**

Il sottoscritto Stefano La Placa Dottore Commercialista, regolarmente iscritto nella sezione A dell'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili della provincia di Torino al n. 1807, incaricato dagli amministratori della società, dichiara ai sensi dell'articolo 31, comma 2-quinquies, L. n. 340/2000 che lo stato patrimoniale, il conto economico, la nota integrativa e il rendiconto finanziario in formato XBRL, composti da n.46 pagine sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la CCIAA di Novara  
autorizzazione del Ministero delle Finanze - Agenzia delle Entrate n. 43259 del 10/06/2004

**CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. S.p.A.**

Sede in Novara, Via Carlo Panseri, 118

Capitale sociale Euro 24.604.255,00 interamente versato

R.E.A. n. 156705, R.I. Novara e C.F. 01215120039

\*\*\*\*\*

**VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA**

**DEL 26 MAGGIO 2017**

\*\*\*\*\*

Il giorno 26 del mese di maggio dell'anno 2017, alle ore 11,30, presso la sala del Consiglio della Banca Popolare di Novara – Palazzo Bellini- , in Novara, Via Negroni, 12, - a seguito di regolare convocazione, inoltrata a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento in data 11/04/2017 - è riunita in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti per discutere e deliberare sul seguente:

**ORDINE DEL GIORNO**

- 1- Adempimenti ex Art. 2364 c.c.: approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 e relazioni accompagnatorie.
- 2- Adempimenti ex Art. 2364 c.c.: nomina di un Amministratore.
- 3- Adempimenti ex Art. 2364 c.c.: nomina del Collegio Sindacale e del Presidente del Collegio Sindacale. Nomina dei Revisori. Determinazione dei loro compensi.



Assume la presidenza il Prof. Maurizio Comoli, Presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale preliminarmente allo svolgimento dei lavori dell'Assemblea, constata e fa constatare che l'Assemblea è stata regolarmente convocata ed accerta l'identità e la legittimazione dei presenti che risultano essere:

- **FINPIEMONTE S.p.A.**, titolare di una quota pari al 30,06% del capitale sociale e per n° 7.396.038 voti pari al 30,06% , come da registrazioni a libro soci, rappresentata dal Presidente Sig. Luca Remmert ;

- **SOCIETA' AUTOSTRADA TORINO-ALESSANDRIA-PIACENZA S.p.A.**, titolare di una quota pari al 24,31% del capitale sociale e per n° 5.982.048 voti pari al 24,31 % , come da registrazioni a libro soci , con delega al Geom. Sergio Bisagni;

- **COMUNE DI NOVARA**, titolare di una quota pari al 16,88% del capitale sociale e per n° 4.153.080 voti pari al 16,88 % , come da registrazioni a libro soci, in persona del Sindaco Dott. Alessandro Canelli;

- **S.I.T.O. Società Interporto Torino S.p.a.**, titolare di una quota pari al 13,80% del capitale sociale e per n° 3.396.416 voti pari al 13,80 % , come da registrazioni a libro soci, in persona del Vice Presidente Dott. Sergio Soderò munito di rappresentanza organica;

- **BANCO BPM S.p.a.**, titolare di una quota pari al 4,41% del capitale sociale e per n° 1.085.048 voti pari al 4,41 % , come da registrazioni a libro soci, con delega alla Prof.ssa Eliana Baici;

- **HUPAC S.A.**, titolare di una quota pari al 3,64% del capitale sociale e per n° 894.640 voti pari al 3,64 % , come da registrazioni a libro soci , con delega al Sig. Francesco Crivelli;

- **PROVINCIA DI NOVARA**, titolare di una quota pari al 2,65% del capitale sociale e per n° 652.013 voti pari al 2,65 % , come da registrazioni a libro soci, con delega all'Arch. Luigi Iorio;

- **BANCA INTESA SANPAOLO S.p.a.**, titolare di una quota pari al 2,55% del capitale sociale e per n° 627.409 voti pari al 2,55 % , come da registrazioni a libro soci, con delega alla Dott.ssa Raffaella Russo;

- **MERCITALIA LOGISTICS S.p.a.** per una quota pari al 1,53% del capitale sociale e per numero 375.240 voti pari al 1,53% come da registrazione a libro soci con delega all'Ing. Giovanni Accadia;

- **ASSOCIAZIONE INDUSTRIALI NOVARA**, titolare di una quota pari al 0,06% del capitale sociale e per n° 14.763 voti pari al 0,06 % , come da registrazioni a libro soci , con delega al direttore Dott. Aureliano Curini. Risulta assente il Socio PLC S.R.L. titolare di una quota pari all'0,11% del capitale sociale e per n. 27.560 azioni come da registrazione a libro soci.

Sono quindi presenti n. 10 soci, per un totale di numero 24.576.695 Azioni che rappresentano il 99,89% del capitale sociale.

Sono altresì presenti i Consiglieri di Amministrazione: il Vice Presidente Ing. Cristoforo Canavese, l'Amministratore Delegato Dott. Massimo Groff, l'Ing. Marco Gosso, l'Arch. Cristina Manara e il Dott. Sergio Soderò.  
Assente giustificato il Dott. James Pingani.

E' presente per il Collegio Sindacale la Dott.ssa Carola Bosetto.

Assenti giustificati il Dott. Pier Giuseppe Corona e il Dott. Robert Braga.

Il Presidente prende atto che l'Azionista Banco BPM nonostante un'iscrizione pignoratizia, che peraltro appare nulla sulla base del parere legale redatto da un consulente del Socio, professionista di fiducia anche della Società, Avv. Remigio Belcredi, parere che viene conservato agli atti della Società, risulti pienamente abilitata all'esercizio del voto.

Il Presidente, preso atto che l'Assemblea è validamente costituita chiede ai presenti che la Dott.ssa Monica Francoglio, Responsabile Amministrativa della Società' sia nominata segretario verbalizzante.

L'Assemblea approva all'unanimità.

Il Presidente altresì chiede che possano assistere ai lavori i Signori: l'Avv. Franco Zanetta Presidente della Fondazione della Banca ospitante, Dott. Stefano La Placa Consulente fiscale della Società, l'Avv. Vittorio Cocito consulente legale e il Sig. Umberto Ruggerone Responsabile Commerciale di CIM.

L'Assemblea esprime il proprio assenso.

Il Presidente rivolge un saluto ai presenti e ringrazia l'Azionista Banco BPM per l'ospitalità riservata per l'occasione.

*1- Adempimenti ex Art. 2364 c.c.: approvazione del bilancio e relazioni accompagnatorie esercizio chiuso al 31 dicembre 2016.*

Il Presidente, con l'assenso dei presenti omette l'integrale lettura dei documenti di bilancio, fascicolo anticipato agli Azionisti in data 21 aprile 2017, ed illustra, avvalendosi della proiezione di slides i tratti salienti dell'andamento di gestione.

L'azionariato pubblico/privato, che ne sostiene le gestione, prosegue il Prof.

Comoli, considerata la natura dell'attività, nel lungo periodo, annovera tra i principali Azionisti la Regione Piemonte per il tramite della controllata Finpiemonte Partecipazioni, il Comune di Novara, la Società SATAP del Gruppo Gavio, gli Istituti di Credito (Banco BPM e Intesa San Paolo) Mercitalia Logistics che pur avendo una meno significativa partecipazione nel capitale sociale, assume forte valenza di parternariato operativo.

Ai fini della rappresentazione dei valori societari, nel corso degli ultimi anni, per quanto concerne lo Stato Patrimoniale - come si evince dal prospetto di riclassificazione dei medesimi - si rileva che i "debiti" al 31/12/2016 sono pari a complessivi Euro 13.269.689 rispetto ai 62.066.649 Euro del 2009 con una rilevante contrazione degli stessi ed al 31/12/2016 l'esposizione finanziaria netta risulta pari a Euro 5.359.079.

Per quanto attiene la gestione, prosegue il Prof. Comoli, il margine operativo lordo al 31/12/2016 risulta pari a Euro 2.116.691 ( era Euro 1.256.443 nel 2009). I risultati della gestione, seppur non necessariamente indicativi per CIM che si caratterizza come Società prevalentemente "patrimoniale" segnalano una crescente positività, con qualche eccezione per eventi straordinari che hanno contrassegnato le perdite in particolare nel 2013 e nel 2014. Il risultato dell'esercizio chiuso al 31/12/2016, all'approvazione degli Azionisti in occasione dell'odierna Assemblea è pari ad un utile di Euro 83.924.

Per quanto attiene l'intermodalità, vero catalizzatore di insediamenti logistici, e la logistica, prosegue il Prof Comoli, CIM nel corso del 2016, come meglio illustrerà l'Amministratore Delegato nel suo intervento, ha proseguito nello sviluppo di interventi infrastrutturali nell'area del Boschetto, in cui si sono insediati importanti operatori e tenuto conto della domanda di ulteriori spazi,

destinati a magazzini che ad uffici per insediamenti, ha avviato un progetto di ampliamento. Peraltro è ormai assodato, rileva il Prof. Comoli, che laddove sussista un centro modale vi sia maggior concentrazione di insediamenti e conseguentemente di occupazione

Il Presidente invita l'Amministratore Delegato ad intervenire. Il Dott. Groff avvalendosi della proiezione di slides, illustra sinteticamente, dapprima i dati economico/finanziari del bilancio e successivamente passa ad analizzare i quattro indicatori di impatto sociale derivanti dalla presenza in un territorio di un'area interportuale: secondo dati ormai consolidati, la presenza di un centro modale determina rilevanti ricadute positive sulla competitività del sistema economico del territorio generando un significativo impatto occupazionale (sia per occupati diretti che per l'indotto), fornendo un vantaggio per la collettività in termini di impatto ambientale, garantendo minor inquinamento, riducendo l'incidentalità stradale per mezzo della diversione modale e accrescendo con gli investimenti realizzati il prodotto interno lordo regionale.

Quotidianamente più di 700 persone, prosegue l'Amministratore Delegato, operano nell'Interporto, ove sono ad oggi insediate 37 Società. Più del 50% del personale è formato da lavoratori subordinati dei quali quasi il 40% di sesso femminile: degli occupati il 43% circa risiede a Novara ed il 28% in Provincia.

Dal punto di vista economico l'impatto è stimabile in oltre 13 milioni di Euro per il solo 2016: inoltre gli investimenti in opere di upgrade infrastrutturale effettuati nell'anno, ha generato un ritorno sul PIL regionale di circa 1,7 milioni.

Tenuto conto di quanto evidenziato in termini d'impatto sociale e la crescente domanda di nuovi spazi, la Società, prosegue il Dott. Groff, negli ultimi mesi ha valutato l'opportunità, quale obiettivo di breve periodo, di un progetto di

completamento immobiliare del “ramo Ovest” dell’Interporto. Nel dicembre u.s. ha quindi avviato la valutazione prevedendo la realizzazione di circa 15.000 mq di SLP di nuovi magazzini e uffici. Per l’iter autorizzativo prosegue il Dott. Groff va rivolto un particolare ringraziamento ai rappresentanti delle Istituzioni a partire dall’Ente regolatore.

In merito a notizie pubblicate sui mass media, relative a tematiche di sicurezza inerenti la localizzazione dell’area interportuale, oltre a quanto già illustrato nella Relazione sulla Gestione, è resa nota informativa redatta da legale della Società, a seguito di notizie conosciute successivamente dopo la chiusura dell’esercizio sociale (nonché della redazione della relativa Relazione sulla Gestione).

Il Presidente formula precisazioni in merito a quesiti posti dall’Ing. Giovanni Accadia in rappresentanza dell’Azionista Mercitalia Logistics S.p.a.

Il Presidente Sig. Remmert in rappresentanza dell’Azionista Finpiemonte Partecipazioni Spa ringrazia per le puntuali informazioni.

Il Sindaco Dott. Canelli, in rappresentanza dell’Azionista Comune di Novara, dichiara che il Comune di Novara di concerto con la Regione Piemonte prosegue negli approfondimenti atti ad individuare le soluzioni più idonee per la salvaguardia delle criticità ambientali del territorio. Il Presidente ringrazia il Presidente di Finpiemonte Partecipazioni, il Sindaco del Comune di Novara, l’Ing. Accadia per gli interventi.

Il Prof. Comoli invita il Vice Presidente ad intervenire.

L’Ing. Canavese, avvalendosi della proiezione di slides, traccia sinteticamente il quadro di riferimento e le sfide strategiche future per l’Interporto di Novara evidenziando l’importanza di una crescente coesione tra con Rete Ferroviaria Italiana, Autorità Portuali e operatori di settore. CIM e Mercitalia Logistics

convengono, altresì, sull'opportunità di un rafforzamento patrimoniale della Società operativa "collegata", Eurogateway S.r.l., attraverso un allargamento della sua compagine societaria.

Il Presidente ringrazia il Vice Presidente per l'intervento e invita il Collegio Sindacale ad intervenire. La Dott.ssa Bosetto ringrazia gli Azionisti, gli Amministratori e la struttura amministrativa che ha supportato il lavoro del Collegio e con l'assenso dei presenti chiede di omettere l'integrale lettura della Relazione Unitaria del Collegio sindacale resa ai sensi dell'art. 2429, II comma cod.civ. e dell'art. 14 D.Lgs. 39/2010 sul bilancio esercizio chiuso al 31/12/2016, dichiarando che il Collegio propone di approvare il bilancio esercizio chiuso al 31/12/2016 così come redatto dagli Amministratori ed evidenziando che la Società non potrà procedere alla distribuzione degli utili fino al reintegro della riserva di rivalutazione o alla sua riduzione mediante apposita delibera di assemblea straordinaria (D.L. 185/2008).

Il Sig. Remmert, in rappresentanza dell'Azionista Finpiemonte Partecipazioni S.p.a., rivolge un ringraziamento agli Amministratori, all'Amministratore Delegato, al Collegio Sindacale e alla struttura per il lavoro svolto e i positivi risultati conseguiti: risultati che lasciano intravedere le potenzialità di futuro sviluppo, prosegue il Sig. Remmert, in un settore quale la logistica che si profila dinamico. Il progetto di una sub -holding della logistica cui Finpiemonte Partecipazioni sta dando una forte accelerazione conferisce un ruolo importante all'Interporto di Novara.

La Prof.ssa Baici, in rappresentanza dell'Azionista Banco BPM, rivolge un particolare apprezzamento oltre che per i risultati conseguiti, all'esposizione dei valori di bilancio sociale che assumono positiva valenza territoriale ed alle linee

strategiche tracciate.

L'Arch. Iorio, in rappresentanza dell'Azionista Provincia di Novara, rivolge un saluto ai presenti in nome e per conto del Presidente della Provincia che si scusa per l'assenza e dichiara di prender atto dei risultati positivi e dei progetti di sviluppo. Comunica altresì che l'Ente come anticipato con comunicazione alla Società intende cedere la propria partecipazione.

Il Presidente ringrazia gli Azionisti intervenuti, gli Amministratori, il Collegio Sindacale e propone all'Assemblea di:

- approvare il bilancio esercizio chiuso al 31/12/2016 unitamente ai documenti che lo accompagnano;
- destinare l'utile d'esercizio pari a euro 83.924, per il 5% pari a euro 4.196 a riserva legale (art. 26 statuto), per euro 7.441 alla "riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni" e per il rimanente pari a euro 72.287 a riserva ex. art. 2426 n 11 bis, che accoglie le valutazioni degli strumenti finanziari derivati.

Esprimono voto favorevole:

- **FINPIEMONTE S.p.A.**, titolare di una quota pari al 30,06% del capitale sociale e per n° 7.396.038 voti pari al 30,06% , come da registrazioni a libro soci, rappresentata dal Presidente Sig. Luca Remmert ;

- **SOCIETA' AUTOSTRADA TORINO-ALESSANDRIA-PIACENZA S.p.A.**, titolare di una quota pari al 24,31% del capitale sociale e per n° 5.982.048 voti pari al 24,31 % , come da registrazioni a libro soci , con delega al Geom. Sergio Bisagni;



- **COMUNE DI NOVARA**, titolare di una quota pari al 16,88% del capitale sociale e per n° 4.153.080 voti pari al 16,88 % , come da registrazioni a libro soci, in persona del Sindaco Dott. Alessandro Canelli;
- **S.I.T.O. Società Interporto Torino S.p.a.**, titolare di una quota pari al 13,80% del capitale sociale e per n° 3.396.416 voti pari al 13,80 % , come da registrazioni a libro soci, in persona del Vice Presidente Dott. Sergio Soderò munito di rappresentanza organica;
- **BANCO BPM S.p.a.**, titolare di una quota pari al 4,41% del capitale sociale e per n° 1.085.048 voti pari al 4,41 % , come da registrazioni a libro soci, con delega alla Prof.ssa Eliana Baici;
- **HUPAC S.A.**, titolare di una quota pari al 3,64% del capitale sociale e per n° 894.640 voti pari al 3,64 % , come da registrazioni a libro soci , con delega al Sig. Francesco Crivelli;
- **PROVINCIA DI NOVARA**, titolare di una quota pari al 2,65% del capitale sociale e per n° 652.013 voti pari al 2,65 % , come da registrazioni a libro soci, con delega all'Arch. Luigi Iorio;
- **BANCA INTESA SANPAOLO S.p.a.**, titolare di una quota pari al 2,55% del capitale sociale e per n° 627.409 voti pari al 2,55 % , come da registrazioni a libro soci, con delega alla Dott.ssa Raffaella Russo;
- **MERCITALIA LOGISTICS S.p.a.** per una quota pari al 1,53% del capitale sociale e per numero 375.240 voti pari al 1,53% come da registrazione a libro soci con delega all'Ing. Giovanni Accadia;
- **ASSOCIAZIONE INDUSTRIALI NOVARA**, titolare di una quota pari al 0,06% del capitale sociale e per n° 14.763 voti pari al 0,06 % , come da registrazioni a libro soci , con delega al direttore Dott. Aureliano Curini.

Il bilancio unitamente ai documenti che lo accompagnano e la destinazione dell'utile così come proposta sono approvati dall'unanimità dei presenti e dunque dal 99,89% del capitale sociale.

2- *Adempimenti ex Art. 2364 c.c.: nomina di un Amministratore.*

Il Presidente dichiara che trattasi di adempimento civilistico a seguito della cooptazione alla carica di Consigliere nella seduta di Consiglio del 18 novembre 2016 del Dott. Massimo Groff e invita gli Azionisti ad intervenire.

Il Sig. Remmert, in rappresentanza dell'Azionista Finpiemonte Partecipazioni S.p.a. dichiara che pur trattandosi di formale ratifica a seguito della cooptazione, nel ringraziare il Dott. Groff per il lavoro svolto preannuncia che proprio in virtù delle sue caratteristiche professionali si rende necessario il suo contributo in Finpiemonte Partecipazioni e dunque a breve con le procedure previste, l'Azionista individuerà un nuovo soggetto da proporre alla nomina.

Il Sindaco, in rappresentanza dell'Azionista Comune di Novara, dichiara che senza voler interferire con le scelte che spettano ad altri Azionisti, vuole testimoniare l'ottimo rapporto di collaborazione che si è instaurato con il Dott. Groff invitando a valutare l'opportunità di una sua riconferma.

Il Presidente ringrazia gli intervenuti e propone all'Assemblea la nomina a consigliere del Dott. Massimo Groff.

Esprimono voto favorevole:

- **FINPIEMONTE S.p.A.**, titolare di una quota pari al 30,06% del capitale sociale e per n° 7.396.038 voti pari al 30,06% , come da registrazioni a libro soci, rappresentata dal Presidente Sig. Luca Remmert ;

- **SOCIETA' AUTOSTRADA TORINO-ALESSANDRIA-PIACENZA S.p.A.**, titolare di una quota pari al 24,31% del capitale sociale e per n° 5.982.048 voti pari al 24,31 % , come da registrazioni a libro soci , con delega al Geom. Sergio Bisagni;

- **COMUNE DI NOVARA**, titolare di una quota pari al 16,88% del capitale sociale e per n° 4.153.080 voti pari al 16,88 % , come da registrazioni a libro soci, in persona del Sindaco Dott. Alessandro Canelli;

- **S.I.T.O. Società Interporto Torino S.p.a.**, titolare di una quota pari al 13,80% del capitale sociale e per n° 3.396.416 voti pari al 13,80 % , come da registrazioni a libro soci, in persona del Vice Presidente Dott. Sergio Soderò munito di rappresentanza organica;

- **BANCO BPM S.p.a.**, titolare di una quota pari al 4,41% del capitale sociale e per n° 1.085.048 voti pari al 4,41 % , come da registrazioni a libro soci, con delega alla Prof.ssa Eliana Baici;

- **HUPAC S.A.**, titolare di una quota pari al 3,64% del capitale sociale e per n° 894.640 voti pari al 3,64 % , come da registrazioni a libro soci , con delega al Sig. Francesco Crivelli;

- **PROVINCIA DI NOVARA**, titolare di una quota pari al 2,65% del capitale sociale e per n° 652.013 voti pari al 2,65 % , come da registrazioni a libro soci, con delega all'Arch. Luigi Iorio;

- **BANCA INTESA SANPAOLO S.p.a.**, titolare di una quota pari al 2,55% del capitale sociale e per n° 627.409 voti pari al 2,55 % , come da registrazioni a libro soci, con delega alla Dott.ssa Raffaella Russo;

- **MERCITALIA LOGISTICS S.p.a.** per una quota pari al 1,53% del capitale sociale e per numero 375.240 voti pari al 1,53% come da registrazione a libro soci con delega all'Ing. Giovanni Accadia;

- **ASSOCIAZIONE INDUSTRIALI NOVARA**, titolare di una quota pari al 0,06% del capitale sociale e per n° 14.763 voti pari al 0,06 % , come da registrazioni a libro soci , con delega al direttore Dott. Aureliano Curini. La nomina del Dott. Massimo Groff a Consigliere di Amministrazione è approvata all'unanimità dei presenti e dunque dal 99,89% del capitale sociale. La durata del mandato è fissata sino all'approvazione del bilancio esercizio 2018.

3- *Adempimenti ex Art. 2364 c.c.: nomina del Collegio Sindacale e del Presidente del Collegio Sindacale. Nomina dei Revisori. Determinazione dei loro compensi.*

Il Presidente rivolge nuovamente un ringraziamento al Collegio dei Revisori e Sindaci, nelle persone di Dott. Pier Giuseppe Corona, Dott.ssa Carola Bosetto e Dott. Robert Braga per il lavoro svolto ed invita gli Azionisti ad intervenire.

Il Sig. Remmert, in rappresentanza dell'Azionista Finpiemonte Partecipazioni S.p.a., propone che siano nominati alla carica di Presidente del Collegio dei Revisori/Sindaci il Dott. Paolo Venero e Sindaco Supplente la Dott.ssa Rosa Chirico.

Il Sindaco Dott. Canelli, in rappresentanza dell'Azionista Comune di Novara, propone siano nominati alla carica di Sindaco Effettivo il Dott. Massimo Melone e di Sindaco Supplente il Dott. Roberto Drisaldi.

Il Geom. Sergio Bisagni, in rappresentanza dell'Azionista SATAP S.p.a.,

propone sia nominata alla carica di Sindaco Effettivo la Dott.ssa Carola Bosetto.

Il Presidente propone di votare il Collegio dei Revisori/Sindaci così composto:

Presidente - Dott. Paolo Venero

Sindaci Effettivi – Dott.ssa Carola Bosetto e Dott. Massimo Melone

Sindaci Supplenti – Dott. Roberto Drisaldi e Dott.ssa Rosa Chirico

I sindaci nominati rimarranno in carica sino all'approvazione del bilancio esercizio 2019.

Esprimono voto favorevole:

- **FINPIEMONTE S.p.A.**, titolare di una quota pari al 30,06% del capitale sociale e per n° 7.396.038 voti pari al 30,06% , come da registrazioni a libro soci, rappresentata dal Presidente Sig. Luca Remmert ;

- **SOCIETA' AUTOSTRADA TORINO-ALESSANDRIA-PIACENZA S.p.A.**, titolare di una quota pari al 24,31% del capitale sociale e per n° 5.982.048 voti pari al 24,31 % , come da registrazioni a libro soci , con delega al Geom. Sergio Bisagni;

- **COMUNE DI NOVARA**, titolare di una quota pari al 16,88% del capitale sociale e per n° 4.153.080 voti pari al 16,88 % , come da registrazioni a libro soci, in persona del Sindaco Dott. Alessandro Canelli;

- **S.I.T.O. Società Interporto Torino S.p.a.**, titolare di una quota pari al 13,80% del capitale sociale e per n° 3.396.416 voti pari al 13,80 % , come da registrazioni a libro soci, in persona del Vice Presidente Dott. Sergio Soderò munito di rappresentanza organica;

- **BANCO BPM S.p.a.**, titolare di una quota pari al 4,41% del capitale sociale e per n° 1.085.048 voti pari al 4,41 % , come da registrazioni a libro soci, con delega alla Prof.ssa Eliana Baici;

- **HUPAC S.A.**, titolare di una quota pari al 3,64% del capitale sociale e per n° 894.640 voti pari al 3,64 % , come da registrazioni a libro soci , con delega al Sig. Francesco Crivelli;

- **PROVINCIA DI NOVARA**, titolare di una quota pari al 2,65% del capitale sociale e per n° 652.013 voti pari al 2,65 % , come da registrazioni a libro soci, con delega all'Arch. Luigi Iorio;

- **BANCA INTESA SANPAOLO S.p.a.**, titolare di una quota pari al 2,55% del capitale sociale e per n° 627.409 voti pari al 2,55 % , come da registrazioni a libro soci, con delega alla Dott.ssa Raffaella Russo;

- **MERCITALIA LOGISTICS S.p.a.** per una quota pari al 1,53% del capitale sociale e per numero 375.240 voti pari al 1,53% come da registrazione a libro soci con delega all'Ing. Giovanni Accadia;

- **ASSOCIAZIONE INDUSTRIALI NOVARA**, titolare di una quota pari al 0,06% del capitale sociale e per n° 14.763 voti pari al 0,06 % , come da registrazioni a libro soci , con delega al direttore Dott. Aureliano Curini. La nomina dei componenti il Collegio dei Revisori/Sindaci così come proposti è approvata all'unanimità dei presenti e dunque dal 99,89% del capitale sociale. Per la determinazione dei compensi il Presidente invita gli Azionisti ad intervenire.

Il Sig. Remmert, in rappresentanza dell'Azionista Finpiemonte Partecipazioni S.p.a. propone che il compenso annuale sia fissato in Euro 10.000,00 per il Presidente ed in Euro 7.000,00 cadauno per i Sindaci Effettivi.

Il Geom. Bisagni in rappresentanza dell'Azionista SATAP S.p.a. propone che si mantengano gli attuali compensi fissati in Euro 13.000,00 per il Presidente ed in Euro 9.000,00 cadauno per i Sindaci Effettivi.

Il Presidente mette in votazione la proposta dell'Azionista Finpiemonte Partecipazioni S.p.a. per un compenso annuale pari a Euro 10.000,00 per il Presidente ed a Euro 7.000,00 cadauno per i Sindaci Effettivi.

**Esprimono voto favorevole:**

- **FINPIEMONTE S.p.A.**, titolare di una quota pari al 30,06% del capitale sociale e per n° 7.396.038 voti pari al 30,06% , come da registrazioni a libro soci, rappresentata dal Presidente Sig. Luca Remmert.

**Esprimono voto contrario:**

- **SOCIETA' AUTOSTRADA TORINO-ALESSANDRIA-PIACENZA S.p.A.**, titolare di una quota pari al 24,31% del capitale sociale e per n° 5.982.048 voti pari al 24,31 % , come da registrazioni a libro soci , con delega al Geom. Sergio Bisagni;

- **COMUNE DI NOVARA**, titolare di una quota pari al 16,88% del capitale sociale e per n° 4.153.080 voti pari al 16,88 % , come da registrazioni a libro soci, in persona del Sindaco Dott. Alessandro Canelli;

- **S.I.T.O. Società Interporto Torino S.p.a.**, titolare di una quota pari al 13,80% del capitale sociale e per n° 3.396.416 voti pari al 13,80 % , come da registrazioni a libro soci, in persona del Vice Presidente Dott. Sergio Soderò munito di rappresentanza organica;

- **BANCO BPM S.p.a.**, titolare di una quota pari al 4,41% del capitale sociale e per n° 1.085.048 voti pari al 4,41 % , come da registrazioni a libro soci, con delega alla Prof.ssa Eliana Baici;
- **HUPAC S.A.**, titolare di una quota pari al 3,64% del capitale sociale e per n° 894.640 voti pari al 3,64 % , come da registrazioni a libro soci , con delega al Sig. Francesco Crivelli;
- **PROVINCIA DI NOVARA**, titolare di una quota pari al 2,65% del capitale sociale e per n° 652.013 voti pari al 2,65 % , come da registrazioni a libro soci, con delega all'Arch. Luigi Iorio;
- **BANCA INTESA SANPAOLO S.p.a.**, titolare di una quota pari al 2,55% del capitale sociale e per n° 627.409 voti pari al 2,55 % , come da registrazioni a libro soci, con delega alla Dott.ssa Raffaella Russo;
- **ASSOCIAZIONE INDUSTRIALI NOVARA**, titolare di una quota pari al 0,06% del capitale sociale e per n° 14.763 voti pari al 0,06 % , come da registrazioni a libro soci , con delega al direttore Dott. Aureliano Curini.

**Esprimono volontà di astensione:**

- **MERCITALIA LOGISTICS S.p.a.** per una quota pari al 1,53% del capitale sociale e per numero 375.240 voti pari al 1,53% come da registrazione a libro soci con delega all'Ing. Giovanni Accadia;

Il Presidente mette in votazione la proposta dell'Azionista SATAP S.p.a. per un compenso annuale pari a Euro 13.000,00 per il Presidente ed a Euro 9.000,00 cadauno per i Sindaci Effettivi.



**Esprimono voto favorevole:**

- **SOCIETA' AUTOSTRADA TORINO-ALESSANDRIA-PIACENZA S.p.A.**, titolare di una quota pari al 24,31% del capitale sociale e per n° 5.982.048 voti pari al 24,31 % , come da registrazioni a libro soci , con delega al Geom. Sergio Bisagni;

- **COMUNE DI NOVARA**, titolare di una quota pari al 16,88% del capitale sociale e per n° 4.153.080 voti pari al 16,88 % , come da registrazioni a libro soci, in persona del Sindaco Dott. Alessandro Canelli;

- **S.I.T.O. Società Interporto Torino S.p.a.**, titolare di una quota pari al 13,80% del capitale sociale e per n° 3.396.416 voti pari al 13,80 % , come da registrazioni a libro soci, in persona del Vice Presidente Dott. Sergio Soderò munito di rappresentanza organica;

- **BANCO BPM S.p.a.**, titolare di una quota pari al 4,41% del capitale sociale e per n° 1.085.048 voti pari al 4,41 % , come da registrazioni a libro soci, con delega alla Prof.ssa Eliana Baici;

- **HUPAC S.A.**, titolare di una quota pari al 3,64% del capitale sociale e per n° 894.640 voti pari al 3,64 % , come da registrazioni a libro soci , con delega al Sig. Francesco Crivelli;

- **PROVINCIA DI NOVARA**, titolare di una quota pari al 2,65% del capitale sociale e per n° 652.013 voti pari al 2,65 % , come da registrazioni a libro soci, con delega all'Arch. Luigi Iorio;

- **BANCA INTESA SANPAOLO S.p.a.**, titolare di una quota pari al 2,55% del capitale sociale e per n° 627.409 voti pari al 2,55 % , come da registrazioni a libro soci, con delega alla Dott.ssa Raffaella Russo;

- **ASSOCIAZIONE INDUSTRIALI NOVARA**, titolare di una quota pari al 0,06% del capitale sociale e per n° 14.763 voti pari al 0,06 % , come da registrazioni a libro soci , con delega al direttore Dott. Aureliano Curini.

**Esprimono voto contrario:**

- **FINPIEMONTE S.p.A.**, titolare di una quota pari al 30,06% del capitale sociale e per n° 7.396.038 voti pari al 30,06% , come da registrazioni a libro soci, rappresentata dal Presidente Sig. Luca Remmert .

**Esprimono volontà di astensione:**

- **MERCITALIA LOGISTICS S.p.a.** per una quota pari al 1,53% del capitale sociale e per numero 375.240 voti pari al 1,53% come da registrazione a libro soci con delega all'Ing. Giovanni Accadia.

La proposta dell'Azionista SATAP S.p.a. di fissare un compenso annuo pari a Euro 13.000,00 per il Presidente del Collegio dei Revisori e di Euro 9.000,00 cadauno per i Sindaci Effettivi è approvata a maggioranza dei presenti e dunque dal 68,24% del capitale sociale.

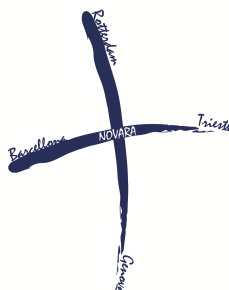
Non essendovi null'altro all'ordine del giorno e nessuno chiedendo la parola, alle ore 13,34 il Presidente dichiara sciolta la seduta previa approvazione del presente verbale.

Il Presidente  
(Prof. Maurizio Comoli)

La segretaria verbalizzante  
(Dott.ssa Monica Francoglio)

In originale firmato autografamente da:  
Prof. Maurizio Comoli, Dott.ssa Monica Francoglio.

Il sottoscritto Dott. Stefano La Placa, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento informatico è conforme all'originale depositato presso la società.



**CENTRO INTERPORTUALE MERCI –C.I.M. S.p.a.**

**INTERPORTO DI NOVARA**

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la CCIAA di Novara  
autorizzazione del Ministero delle Finanze - Agenzia delle Entrate n. 43259 del 10/06/2004

## **RELAZIONE SULLA GESTIONE**



*Bilancio al 31/12/2016 – Relazione sulla gestione*

## **Indice**

### **Gli organi sociali e la compagine societaria**

*Consiglio di Amministrazione*

*Collegio Sindacale*

*Gli Azionisti*

### **Condizioni operative e sviluppo dell'attività**

**Contesto socio economico e l'andamento della gestione**

**Principali dati e indicatori della situazione economica**

**Principali dati patrimoniali e finanziari**

**Informazioni su rischi e incertezze**

**Attività di ricerca e sviluppo**

**Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime.**

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

**Ambiente**

**Evoluzione prevedibile della gestione**



*Bilancio al 31/12/2016 – Relazione sulla gestione*

## **Gli organi sociali e la compagine societaria.**

### ***Consiglio di Amministrazione***

| <b>Soggetto</b>       | <b>Carica</b>           |
|-----------------------|-------------------------|
| <b>Cognome e nome</b> |                         |
| Comoli Maurizio       | Presidente              |
| Canavese Cristoforo   | Vice Presidente         |
| Massimo Groff         | Amministratore Delegato |
| Gosso Marco           | Consigliere             |
| Manara Cristina       | Consigliere             |
| Pingani James         | Consigliere             |
| Sodero Sergio         | Consigliere             |

L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti in data 15 luglio 2016 ha deliberato le nomine per il rinnovo dell'organo amministrativo per il triennio 2016/2017/2018. A seguito delle dimissioni dalla carica di Amministratore Delegato, rassegnate in data 3 ottobre 2016, dalla Dott.ssa Paola Pansini, il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 18 novembre 2016 ha cooptato alla carica di Consigliere e nominato Amministratore Delegato, su proposta dell'Azionista Finpiemonte Partecipazioni S.p.a., il Dott. Massimo Groff.

### ***Collegio Sindacale***

| <b>Soggetto</b>       | <b>Carica</b>     |
|-----------------------|-------------------|
| <b>Cognome e nome</b> |                   |
| Corona Pier Giuseppe  | Presidente        |
| Bosetto Carola        | Sindaco effettivo |
| Braga Robert          | Sindaco effettivo |
| Zanetta Stefano       | Sindaco Supplente |
| Arcuri Cinzia         | Sindaco Supplente |

L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti in data 28 novembre 2014 ha deliberato le nomine per il rinnovo del Collegio Sindacale e dei Revisori per il triennio 2014/2015/2016.



*Bilancio al 31/12/2016 – Relazione sulla gestione*

### ***Gli Azionisti***

|                                           | <b>Quota % di sottoscrizione</b> | <b>n. azioni</b>  |
|-------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Finpiemonte Partecipazioni S.p.a.         | 30,06%                           | 7.396.038         |
| Società Autostrada - S.A.T.A.P. S.p.a.    | 24,31%                           | 5.982.048         |
| Comune di Novara                          | 16,88%                           | 4.153.080         |
| S.I.T.O. Società Interporto Torino S.p.a. | 13,80%                           | 3.396.416         |
| BANCO BPM S.p.a.                          | 4,41%                            | 1.085.048         |
| HUPAC S.A.                                | 3,64%                            | 894.640           |
| Provincia di Novara                       | 2,65%                            | 652.013           |
| Banca Intesa Sanpaolo S.p.a.              | 2,55%                            | 627.409           |
| Mercitalia Logistics S.p.a.               | 1,53%                            | 375.240           |
| PLC S.r.l.                                | 0,11%                            | 27.560            |
| Associazione Industriali di Novara - AIN  | 0,06%                            | 14.763            |
|                                           | <b>100,00%</b>                   | <b>24.604.255</b> |

Non sono intervenute variazioni nelle percentuali di partecipazione, rispetto all'esercizio precedente, del capitale sociale. Per quanto concerne le dinamiche societarie degli Azionisti, si segnala che con nota del 28 dicembre 2016 l'Azionista Banco Popolare ha comunicato che con effetto dal 1 gennaio 2017 Banco Popolare Società Cooperativa e Banca Popolare di Milano S.c.a.r.l. hanno cessato di esistere con creazione di una nuova Società denominata "Banco BPM S.p.a.". Altresì con nota pervenuta in data 3 gennaio 2017 l'Azionista FS Logistica ha comunicato la variazione della propria denominazione con decorrenza 1 gennaio 2017 in "Mercitalia Logistics S.p.a.".

Signori Azionisti,

il progetto di bilancio dell'esercizio 2016 che oggi siete chiamati ad approvare coincide con il primo bilancio del rinnovato mandato amministrativo del Consiglio di Amministrazione, la cui nomina è stata deliberata nell'Assemblea del 15 luglio 2016.

Preliminarmente si precisa che il Consiglio di Amministrazione ha deciso di utilizzare il termine per l'approvazione del bilancio così come previsto dall'art. 2364 codice civile e dall'art. 10 dello Statuto Sociale.

Nella Nota Integrativa Vi sono fornite le notizie attinenti l'illustrazione del bilancio al 31/12/2016; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del



*Bilancio al 31/12/2016 – Relazione sulla gestione*

codice civile novellato dal D.Lg. n. 139/2015, Vi forniamo notizie attinenti la situazione della Società e le informazioni sull'andamento della gestione.

La proposta di bilancio che sottoponiamo alla Vostra approvazione chiude con un utile pari a **Euro 83.924**.

In particolare il risultato ordinario ante imposte risulta pari a Euro 291.942.

L'andamento complessivamente positivo della dinamica gestionale, le cui ragioni sono di seguito esposte, può essere apprezzato congiuntamente alla dinamica palesata dalla situazione finanziaria.

Nel periodo descritto, infatti, la Vostra Società è passata, come meglio descritto nel prosieguo, da un valore di debiti finanziari di Euro 14.238.610 al 31/12/2015 a Euro 11.326.597 al 31/12/2016 (cui peraltro andrebbero sottratti i crediti verso lo Stato per Contributi Legge 240/90 e s.m.i. per l'importo di Euro 2.437.300 e le disponibilità liquide di conti correnti vincolati e non per Euro 3.529.343), a testimonianza del buono stato di salute della Società medesima, con una posizione finanziaria netta "globale" pari a Euro 5.359.954 in diminuzione rispetto all'ammontare pari a Euro 6.454.211 dell'esercizio precedente.

**Condizioni operative e sviluppo dell'attività.**

La Vostra Società, come vi è ben noto, ha come obiettivo sociale la realizzazione dell'Interporto di Novara: nel corso del 2016 la Società ha dunque continuato ad operare per il raggiungimento degli obiettivi fissati.

In particolare l'agire amministrativo si è orientato nel perseguire gli obiettivi generali, individuati nel Piano Strategico di Sviluppo Industriale approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 14 ottobre 2011, a definire gli obiettivi operativi di medio periodo.

Il Piano di Sviluppo, si rammenta, è stato articolato in aree d'investimento funzionali – intermodalità/terminalistica, logistica e servizi - e in fasi temporali di realizzazione.





*Bilancio al 31/12/2016 – Relazione sulla gestione*

Nel corso dell'esercizio la Società ha proceduto all'aggiornamento del Piano Economico/Finanziario, parte integrante del Piano Strategico, tenuto conto delle condizioni del complessivo quadro economico.

Per area funzionale, nel periodo si segnalano:

#### **TERMINALISTICA.**

##### **Iter del progetto di integrazione tra lo scalo "Ovest" e lo scalo merci di Novara/Boschetto.**

La società anche nel 2016 ha operato per dar attuazione ad interventi di impulso al trasporto delle merci e della logistica dell'intero territorio novarese, in aderenza agli accordi e ai piani di sviluppo formalizzatisi negli esercizi precedenti. In particolare con FS Logistica, Società del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane, attiva nel campo della logistica e della valorizzazione del proprio *asset* immobiliare che detiene la proprietà delle aree dello scalo "Boschetto", considerate strategiche da CIM in quanto integrabili al proprio scalo terminalistico.

In tale direzione, anche nel 2016, sono stati programmati interventi di riformulazione della funzionalità dell'area al fine di rendere più agevole l'operatività senza interferenze con l'accesso dei convogli al terminal CIM.

Si rammenta che nell'ambito degli accordi formalizzati sono state previste inoltre opzioni all'eventuale trasferimento dei suddetti *asset* in CIM che le Parti potranno esercitare al verificarsi di determinate condizioni.

Per quanto concerne lo sviluppo area "Boschetto", di cui si riafferma la strategicità, per l'esercizio 2016, permane il risultato negativo (circa Euro 200.000 di gestione) determinatosi per gli imprevedibili elementi operativi che negli esercizi precedenti hanno determinato un aumento dei costi ed una dilazione temporale dei ricavi previsti a fronte degli investimenti necessari a conseguire piena redditività dell'area, seppur con l'insediamento di nuove attività negli ultimi mesi del 2016 si stima un possibile equilibrio a decorrere dall'inizio del successivo esercizio.



*Bilancio al 31/12/2016 – Relazione sulla gestione*

#### **LOGISTICA E TERZIARIO.**

Anche nel corso del 2016 la Società ha proceduto nelle attività volte a configurare la pianificazione dello sviluppo configurato dal Master Plan, formalmente inoltrato all'Ente regolatore nel 2014, quale strumento propedeutico alla successiva adozione di piani particolareggiati attuativi e negli ultimi mesi dell'esercizio la Società ha preso in esame il progetto di completamento del compendio immobiliare del Ramo Ovest dell'Interporto.

#### **Attività gestionali.**

##### **a) Piano Economico Finanziario.**

Nel corso del 2016 si è proceduto all'aggiornamento del Piano Economico/Finanziario attraverso il trasferimento in termini economici finanziari, secondo stime prudenziali, delle strategie operative di tutte le aree funzionali. Le risultanze evidenziano valori di equilibrio tenuto conto che la strutturazione di una progressiva copertura finanziaria possa consentire in prospettiva l'ulteriore sviluppo delle capacità di risposta sia a nuovi maggiori flussi di merci che a nuove richieste d'insediamento di operatori logistici presso l'Interporto.

I fabbisogni finanziari sono stati valutati e stimati sulla base degli investimenti ritenuti ragionevolmente realizzabili nel termine del mandato di gestione.

L'andamento del Piano Economico/Finanziario è stato analizzato e verificato nel corso dell'esercizio in occasione delle periodiche valutazioni sull'andamento della gestione.

##### **b) Budget d'esercizio e verifiche periodiche sull'andamento della gestione.**

La Società adotta il budget di esercizio quale strumento di verifica e controllo sull'andamento della gestione e dei flussi finanziari e procede a verifiche periodiche.

##### **c) Aggiornamento del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/01 e adempimenti sulla "trasparenza" ex D.Lgs. 33/2013.**



*Bilancio al 31/12/2016 – Relazione sulla gestione*

La Società procede periodicamente all'aggiornamento del Modello Organizzativo ai fini dell'adeguamento alle fattispecie introdotte dalle previsioni normative.

**L'innovazione:**

CIM S.p.a. ha individuato ambiti di sviluppo ove valorizzare le conoscenze innovative: digitalizzazione e centralizzazione dei sistemi di video sorveglianza attivi e della sensoristica. Introduzione della firma elettronica e dell'automazione dei varchi terminal. Progetti che sono stati sviluppati anche nel corso del 2016.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Novara.

**Contesto socio economico e l'andamento della gestione.**

Nel 2016 in un contesto generale economico che ha mantenuto un trend negativo, i risultati operativi del terminal intermodale, la cui gestione è affidata ad Eurogateway S.r.l., Società partecipata da CIM S.p.a. con una quota pari al 40% del capitale sociale, hanno subito una contrazione sul volume di traffico gestito.

In particolare, la movimentazione delle Unità di Trasporto Intermodale (UTI) ha evidenziato i seguenti dati:

|                  | 2010    | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | scostamento | %       |
|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|---------|
| Novara Boschetto | 61.712  | 63.060  | 66.212  | 54.823  | 54.210  | 61.882  | 42.382  | -19.500     | -31,51% |
| Novara C.I.M.    | 135.259 | 137.719 | 123.692 | 130.635 | 134.704 | 132.498 | 135.646 | 3.148       | 2,38%   |
| Totale           | 196.971 | 200.779 | 189.904 | 185.458 | 188.914 | 194.380 | 178.028 | -16.352     | -8,41%  |

La diminuzione complessiva dei traffici si attesta intorno al 9%, ed è principalmente imputabile alla contrazione di relazioni di traffico precedentemente attestanti presso il terminal di Novara Boschetto, causa eventi esogeni indipendenti dal soggetto gestore.

Da un lato, dallo spostamento di una relazione verso un altro terminal del Nord Ovest, per motivi di scelte strategiche della società titolare del trasporto e, dall'altro lato, dal



*Bilancio al 31/12/2016 – Relazione sulla gestione*

decremento di una relazione da tre a due coppie di treni alla settimana causa una serie di lavori all'infrastruttura sulla rete francese, a cui si sono aggiunti alcuni scioperi, sempre in territorio francese, proclamati nel corso dei mesi centrali dell'anno.

Pur in presenza delle dinamiche di cui sopra, si conferma in ogni caso anche per l'esercizio 2016 la strategicità della posizione geografica dell'Interporto di Novara, secondo interporto italiano in termini di movimentazione intermodale, che ha favorito e continua a favorire la concentrazione di merci ed operatori che attraversano l'Italia da Sud a Nord con diramazioni verso l'Europa e gli altri Paesi del Mediterraneo.

Nel 2016 tutti gli spazi destinati ad uffici e magazzini realizzati e disponibili sono stati locati. Nel corso dell'esercizio sono stati rinegoziati taluni contratti sia per nuovi che per clienti già acquisiti.

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguiti negli ultimi esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e risultato prima delle imposte, invitando ad una lettura degli stessi, espressi in euro, (come pure quelli delle tabelle successive) strettamente correlata alla specifica realtà della Società:

|                                          | 2012             | 2013             | 2014               | 2015             | 2016             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| <b>valore della produzione operativa</b> | <b>4.189.416</b> | <b>3.857.885</b> | <b>3.831.847</b>   | <b>4.060.910</b> | <b>4.209.273</b> |
| <b>margine operativo lordo</b>           | <b>2.378.022</b> | <b>1.854.144</b> | <b>1.600.087</b>   | <b>1.934.222</b> | <b>2.116.681</b> |
| <b>risultato prima delle imposte</b>     | <b>78.493</b>    | <b>(51.255)</b>  | <b>(1.152.534)</b> | <b>267.107</b>   | <b>291.942</b>   |
|                                          |                  |                  |                    |                  |                  |

I ricavi della produzione evidenziano un incremento pari al 5% circa rispetto all'esercizio precedente. Il margine operativo lordo ha segnato una percentuale in aumento di circa il 9% rispetto al 2015. Il risultato ante imposte segnala un incremento pari a circa il 9% rispetto all'esercizio 2015. Il risultato d'esercizio si sostanzia in un utile pari a **Euro 83.924.**



*Bilancio al 31/12/2016 – Relazione sulla gestione*

### **Principali dati e indicatori della situazione economica.**

I valori di sintesi, espressi in euro, contenuti nei prospetti di conto economico e di stato patrimoniale che segue, riclassificati secondo il criterio della pertinenza gestionale, consentono di evidenziare al meglio i risultati intermedi della gestione reddituale:

|                                          | 2012             | 2013             | 2014              | 2015             | 2016             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Ricavi delle vendite                     | 4.189.416        | 3.857.885        | 3.831.847         | 4.060.910        | 4.209.273        |
| Produzione interna                       | 0                | 0                | 0                 | 0                | 0                |
| <b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA</b> | <b>4.189.416</b> | <b>3.857.885</b> | <b>3.831.847</b>  | <b>4.060.910</b> | <b>4.209.273</b> |
| Costi esterni operativi                  | 1.293.672        | 1.481.549        | 1.736.997         | 1.613.186        | 1.563.170        |
| <b>VALORE AGGIUNTO</b>                   | <b>2.895.744</b> | <b>2.376.336</b> | <b>2.094.850</b>  | <b>2.447.724</b> | <b>2.646.103</b> |
| Costi del personale                      | 517.722          | 518.786          | 494.763           | 513.502          | 529.422          |
| <b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>           | <b>2.378.022</b> | <b>1.857.550</b> | <b>1.600.087</b>  | <b>1.934.222</b> | <b>2.116.681</b> |
| Ammortamenti e accantonamenti            | 1.582.295        | 1.314.280        | 1.965.143         | 1.515.538        | 1.406.353        |
| <b>RISULTATO OPERATIVO</b>               | <b>795.727</b>   | <b>543.270</b>   | <b>-365.056</b>   | <b>418.684</b>   | <b>710.328</b>   |
| Risultato dell'area accessoria           | -390.116         | -370.647         | -244.661          | -191.865         | -152.466         |
| Risultato dell'area finanziaria          | 322.097          | 183.541          | 29.831            | 6.130            | 4.568            |
| <b>EBIT NORMALIZZATO</b>                 | <b>727.708</b>   | <b>356.164</b>   | <b>-579.886</b>   | <b>232.948</b>   | <b>562.430</b>   |
| Risultato dell'area straordinaria        | -7.363           | -5.900           | -363.155          | 15.652           | 0                |
| <b>EBIT INTEGRALE</b>                    | <b>720.345</b>   | <b>350.264</b>   | <b>-943.041</b>   | <b>248.600</b>   | <b>562.430</b>   |
| Oneri finanziari                         | 641.852          | 401.519          | 209.493           | 18.507           | 270.488          |
| <b>RISULTATO LORDO</b>                   | <b>78.493</b>    | <b>-51.255</b>   | <b>-1.152.534</b> | <b>267.107</b>   | <b>291.942</b>   |
| Imposte sul reddito                      | 26.661           | 52.896           | -266.321          | -330.387         | 208.018          |
| <b>RISULTATO NETTO</b>                   | <b>105.154</b>   | <b>-1.641</b>    | <b>-886.213</b>   | <b>597.494</b>   | <b>83.924</b>    |



*Bilancio al 31/12/2016 – Relazione sulla gestione*

Per gli indicatori di solidità si evidenziano i seguenti valori;

| Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni | 2012        | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| MARGINE PRIMARIO DI STRUTTURA                      | -56.030.819 | -53.021.744 | -50.852.602 | -47.560.288 | -46.221.394 |
| QUOZIENTE PRIMARIO DI STRUTTURA                    | 0,37        | 0,37        | 0,37        | 0,39        | 0,38        |
| MARGINE SECONDARIO DI STRUTTURA                    | -21.156.182 | -24.493.690 | -28.987.362 | -31.304.351 | -28.414.454 |
| QUOZIENTE SECONDARIO DI STRUTTURA                  | 0,76        | 0,73        | 0,67        | 0,63        | 0,46        |

Si è utilizzato un metodo di calcolo (immobilizzazioni –risconti passivi-patrimonio netto) per meglio rappresentare le specificità aziendali e le correlate scelte di trattamenti contabili.

| Indici di struttura dei finanziamenti | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Quoziente d'indebitamento complessivo | 2,28 | 2,09 | 1,86 | 1,64 | 1,58 |
| Quoziente d'indebitamento finanziario | 0,68 | 0,67 | 0,63 | 0,62 | 0,46 |

La situazione reddituale si evince dai valori di indice di seguito rilevati;

| Indici di redditività | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ROE netto             | 0,33%  | -0,01% | -2,81% | 1,86%  | 0,27%  |
| ROE lordo             | 0,33%  | -0,01% | -2,94% | 1,61%  | 0,75%  |
| ROI                   | 2,15%  | 1,77%  | 1,69%  | 2,17%  | 2,49%  |
| ROS                   | 56,76% | 48,15% | 41,76% | 47,63% | 50,29% |

**Principali dati patrimoniali e finanziari.**

Per quanto attiene la situazione finanziaria la Società, a fronte del programma d'investimenti oggetto del Piano Industriale e poi delle determinazioni contenute negli aggiornamenti del Piano Economico Finanziario, ha sostenuto i costi derivanti dalla realizzazione delle opere costituenti il cosiddetto Interporto "Ovest" per mezzo di:

- contributi leggi 240/90 e s.m.i. e contributi legge 443/01;
- l'apporto di mezzi propri derivanti dall'attività tipica.



*Bilancio al 31/12/2016 – Relazione sulla gestione*

Per quanto concerne gli investimenti previsti derivanti dal programma d'interventi contenuti nel Piano Strategico di Sviluppo Industriale adottato nel 2011, la Società nel corso del 2016 ha proseguito gli incontri di approfondimento con i principali Istituti di Credito presenti sul territorio nazionale.

Nel seguente prospetto si dà evidenza dello Stato Patrimoniale riclassificato con il metodo finanziario:

| <b>ATTIVO FISSO</b>       |                    |                    |                   |                   |                   |
|---------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                           | <b>2012</b>        | <b>2013</b>        | <b>2014</b>       | <b>2015</b>       | <b>2016</b>       |
| Immobilizz. Immateriali   | 508.295            | 491.775            | 516.785           | 494.109           | 1.012.047         |
| Immobilizz. Materiali     | 85.121.746         | 84.880.440         | 81.878.200        | 79.206.055        | 76.634.189        |
| Immobilizz. Finanziarie   | 12.688.834         | 9.954.140          | 7.360.106         | 4.710.613         | 2.760.389         |
|                           | <b>98.318.875</b>  | <b>95.326.355</b>  | <b>89.755.091</b> | <b>84.410.777</b> | <b>80.406.625</b> |
| <b>ATTIVO CORRENTE</b>    |                    |                    |                   |                   |                   |
| Magazzino                 | 0                  | 0                  | 78.000            | 0                 | 0                 |
| Liquidità differite       | 2.784.565          | 2.240.341          | 1.812.955         | 1.300.361         | 1.240.759         |
| Liquidità immediate       | 9.710.780          | 7.677.602          | 3.223.717         | 3.432.294         | 3.530.219         |
|                           | <b>12.495.345</b>  | <b>9.917.943</b>   | <b>5.114.672</b>  | <b>4.732.655</b>  | <b>4.770.978</b>  |
| <b>Capitale investito</b> | <b>110.814.220</b> | <b>105.244.298</b> | <b>94.869.763</b> | <b>89.143.432</b> | <b>85.177.603</b> |



*Bilancio al 31/12/2016 – Relazione sulla gestione*

| MEZZI PROPRI                     |                    |                    |                    |                    |                    |                   |                   |                   |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                  | 2009               | 2010               | 2011               | 2012               | 2013               | 2014              | 2015              | 2016              |
| Capitale Sociale                 | 24.604.255         | 24.604.255         | 24.604.255         | 24.604.255         | 24.604.255         | 24.604.255        | 24.604.255        | 24.604.255        |
| Riserve                          | 9.120.084          | 6.745.671          | 7.639.424          | 7.744.621          | 7.746.216          | 6.938.128         | 7.535.621         | 6.820.587         |
| <b>Patrimonio netto</b>          | <b>33.724.339</b>  | <b>31.349.926</b>  | <b>32.243.679</b>  | <b>32.348.876</b>  | <b>32.350.471</b>  | <b>31.542.383</b> | <b>32.139.876</b> | <b>31.424.844</b> |
|                                  |                    |                    |                    |                    |                    |                   |                   |                   |
| Passività consolidate            | 95.224.180         | 82.598.301         | 76.361.938         | 70.518.482         | 64.641.630         | 55.975.160        | 50.608.717        | 47.319.861        |
|                                  |                    |                    |                    |                    |                    |                   |                   |                   |
| Passività correnti               | 22.286.483         | 8.506.804          | 8.604.525          | 7.946.862          | 8.252.197          | 7.352.220         | 6.394.839         | 6.432.898         |
|                                  |                    |                    |                    |                    |                    |                   |                   |                   |
| <b>Capitale di finanziamento</b> | <b>151.235.002</b> | <b>122.455.031</b> | <b>117.210.142</b> | <b>110.814.220</b> | <b>105.244.298</b> | <b>94.869.763</b> | <b>89.143.432</b> | <b>85.177.603</b> |

#### Informazioni su rischi e incertezze.

##### Rischi finanziari.

La Società ha sostenuto e sostiene il fabbisogno finanziario necessario alla realizzazione di tutti gli investimenti con prevalente ricorso alle operazioni di debito a medio/lungo termine.

Per quanto concerne il *rischio d'interesse* i tassi pagati dalla Società sul proprio debito finanziario sono legati all'andamento dell'Euribor. La Società altresì ha sottoscritto con BNL nel 2007 con scadenza nel 2018 un contratto di copertura dal rischio del rialzo dei tassi che fissa al 4,74% il tasso fisso di riferimento. Poiché l'interest rate swap discende dai covenant di contratto di mutuo perfezionato con un pool di banche, non sussistono condizioni e ragioni dato il valore di mark to market per negoziare una "chiusura" anticipata.





*Bilancio al 31/12/2016 – Relazione sulla gestione*

Relativamente al *rischio di credito* sono attuate procedure di controllo sulla situazione degli incassi dei clienti. I crediti di clienti, che non abbiano ottemperato puntualmente agli impegni o di cui si accerti una situazione economico finanziaria critica, sono prudentemente svalutati ai fini di bilancio.

Per quanto riguarda i *rischi di liquidità* la Società, che si pone l'obiettivo di mantenere una certa disponibilità finanziaria per assicurare la necessaria solvibilità, sostiene l'equilibrio di cassa per i costi ordinari di gestione dai proventi derivanti dalla locazione del piazzale, dei lastrici solari e di un magazzino. Per gli investimenti invece ricorre oltre che ai finanziamenti a medio/lungo termine ai contributi pubblici ex Legge 240/90 e s.m.i. i quali concorrono al pagamento dei debiti sulle operazioni di finanziamento a medio/lungo termine in essere.

Limitatamente alla necessità di effettuare investimenti e/o interventi di manutenzione straordinaria potrebbero generarsi tensioni di liquidità scaturenti dall'asincronia dei tempi tra entrate (ritardo degli incassi dai clienti) e uscite (per il puntuale pagamento dei fornitori).

La Società si è attrezzata ad affrontare tali eventualità, sia attraverso l'operazione meglio descritta nella prima parte dedicata all'evidenza dei principali dati patrimoniali e finanziari che per mezzo di richiesta di affidamenti e anticipazioni per elasticità di cassa che sono stati accordati.

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

Ai sensi dell'art. 2428 comma 2 numero 1 si dà atto che non sono in corso attività di ricerca e sviluppo.



*Bilancio al 31/12/2016 – Relazione sulla gestione*

**Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime.**

Oltre ai normali rapporti di partecipazione societaria, e quanto dettagliato nella Nota Integrativa con riferimento alle parti correlate, la Società ha intrattenuto e intrattiene rapporti con le imprese partecipate:

- 1) Eurogateway S.r.l. società di gestione del terminal intermodale con cui la Società definisce i progetti di interventi e opere necessari alla funzionalità dell'attività di handling;
- 2) Uirnet S.p.a. nell'avvio dei progetti della partecipata;
- 3) CROSSTEC S.r.l. nella partecipazione ai progetti di sviluppo software ed hardware a servizio dell'Interporto, degli operatori della logistica e dei progetti per l'ottimizzazione dei flussi di traffico delle merci.

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

Ai sensi della vigente normativa si precisa che non sussistono azioni proprie e azioni o quote di società controllanti posseduta dalla società anche per il tramite di società fiduciarie, o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e/o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

**Ambiente.**

Il progetto di realizzazione dell'Interporto Ovest è stato oggetto di DEC/VIA nel 2000 e successivamente la Società ha ottemperato alle ulteriori prescrizioni.

– Sull'iter la Società ha provveduto ad effettuare una “due diligence”, attraverso una *legal opinion* da parte di uno studio legale esterno indipendente di primario *standing* – per attestare la correttezza del proprio operato. Le approfondite analisi che sono state



*Bilancio al 31/12/2016 – Relazione sulla gestione*

condotte nei mesi di novembre e dicembre 2016 e che si sono sostanziate in un parere formale, confermano l'esatto adempimento da parte di CIM S.p.A. Interporto di Novara della prescrizioni.

Tutto ciò considerato, in relazione alla responsabilità sociale che il ruolo dell'Interporto integra e degli interessi pubblici in gioco, la società, *motu proprio*, ha espresso la propria disponibilità alla concorrenza dei costi per gli oneri della progettazione preliminare relativa alla nuova soluzione progettuale che gli enti locali competenti sulla materia (la Regione Piemonte e il Comune di Novara) avrebbero condiviso ai fini della mitigazione delle criticità idrauliche dell'intera area.

Al di là della tematica sopra analizzata, la tutela dell'ambiente e la salvaguardia delle risorse rappresentano in generale un continuo impegno della Società, volto a perseguire la minimizzazione dell'impatto ambientale. In questa direzione una parte degli immobili è stata realizzata con superfici di copertura a verde.

L'impianto per la produzione di energia pulita, realizzato da un cliente sulle superficie di copertura dei magazzini, anche nel corso del 2016 ha funzionato a pieno regime consentendo un significativo risparmio di tonnellate di CO<sub>2</sub>.

La Società non è stata dichiarata colpevole per danni causati all'ambiente né sono state inflitte sanzioni o pene per reati ambientali.

Si segnala altresì e si attesta che nel corso del 2016 non si sono verificati infortuni gravi, addebiti in ordine a malattie professionali né incidenti mortali sia per i dipendenti che per ex dipendenti.

**Evoluzione prevedibile della gestione.**

La Società anche nel corso del 2017 continuerà ad operare in inerenza all'oggetto sociale con l'obiettivo di realizzare gli investimenti facenti parte del progetto di completamento dell'Interporto denominato "Ovest".



*Bilancio al 31/12/2016 – Relazione sulla gestione*

A tal fine sono state avviate tutte le attività propedeutiche alla progettazione e costruzione di potenziali tre magazzini logistici per complessivi circa 15.000 mq di superfici coperte, la cui realizzazione (interamente finanziata sul mercato) è programmata tra il 2017 ed il 2018 e che saranno locati a primari operatori di settore (alcuni dei quali già operativi presso l'interporto, altri nuovi) con i quali sono in fase di avanzata definizione i relativi impegni pre-contrattuali.

Parallelamente, continuerà l'azione societaria sul tema del complessivo riallineamento dell'operatività interportuale, per renderla coerente con le previsioni delle recenti normative approvate in materia ambientale, di sicurezza dei lavoratori e di antincendio.

L'Amministratore Delegato  
Dott. Massimo Groff

Novara li 30 marzo 2017

In originale firmato autografamente da: Dott. Massimo Groff.

Il sottoscritto Dott. Stefano La Placa, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento informatico è conforme all'originale depositato presso la società.

## CENTRO INTERPORTUALE MERCI – C.I.M. S.p.A.

Sede in Novara, Via Carlo Panseri, n.118  
Capitale Sociale euro 24.604.255,00 i.v.  
R.E.A. n. 156705, R.I. Novara e C.F. 01215120039

### Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016

Relazione Unitaria del Collegio Sindacale

Ai sensi dell'art.2429, II comma C.C. e dell'art.14 D.Lgs. 39/2010

All'Assemblea degli azionisti della C.I.M. S.p.A.

Signori Azionisti,

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.<sup>[1]</sup>  
La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

#### **A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 Relazione sul bilancio d'esercizio**

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della C.I.M. S.p.A. costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

##### *Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio*

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

##### *Responsabilità del revisore*

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi. La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.  
Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### *Giudizio*

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della C.I.M. S.p.A. al 31 dicembre 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

##### *Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio*

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della C.I.M. S.p.A., con il bilancio d'esercizio della C.I.M. S.p.A. al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della C.I.M. S.p.A. al 31 dicembre 2016.

#### **B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

##### **BI) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.**

##### *Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati*

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

i) la tipologia dell'attività svolta; <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

ii) la sua struttura organizzativa e contabile; <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo. È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale; <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati; <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate; <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2016) e quello precedente (2015). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2016 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente all'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale; <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma; <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub> dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 5, c.c.; <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c. <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare. Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte

le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

#### *Attività svolta*

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il collegio sindacale ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione. I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dall'amministratore delegato con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi individuali dei membri del collegio sindacale presso la sede della società e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici con i membri del consiglio di amministrazione: da tutto quanto sopra deriva che gli amministratori esecutivi hanno, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto ad essi imposto dalla citata norma.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;



- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

## B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- ☐ l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- ☐ tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- I criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2016 si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, con riferimento alle valutazioni relative alle seguenti voci di bilancio:

- VII – Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi;
- B 3) – Strumenti finanziari
- B 4) – Altri

Il cambiamento dei criteri di valutazione si è reso necessario per effetto della prima applicazione delle modifiche introdotte nell'art. 2426 c.c. ad opera del D.Lgs. n. 139/2015.

- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n.5, c.c. si precisa che ai punti B-I-1) e B-I-2) dell'attivo non risulta alcuna iscrizione;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 6, c.c. il collegio sindacale si precisa che non risulta iscritto alcun valore di avviamento;
- è stata verificata l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis c.c., relative agli strumenti finanziari derivati e per le immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro *fair value*;
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati;
- abbiamo acquisito informazioni dell'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo adottato che debbano essere evidenziate nella presente relazione.



*Risultato dell'esercizio sociale*

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 83.924.

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

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

**B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, così come redatto dagli amministratori evidenziando che non si potrà procedere alla distribuzione di utili fino al reintegro della riserva di rivalutazione o alla sua riduzione mediante apposita delibera di assemblea straordinaria (D.L. n.185/2008).

Novara, 11 aprile 2017

Il Collegio Sindacale

dott. Pier Giuseppe Corona

Presidente

dott.ssa Carla Bosetto

Sindaco effettivo

dott. Robert Braga

Sindaco effettivo

In originale firmato autografamente da:

Dott. Pier Giuseppe Corona, Dott.ssa Carola Bosetto, Dott. Robert Braga

Il sottoscritto Dott. Stefano La Placa, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento informatico è conforme all'originale depositato presso la società.