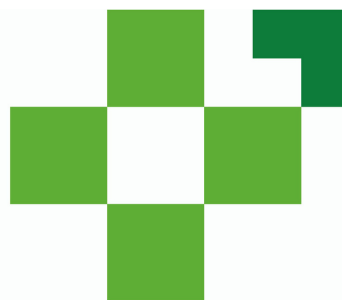


INTERPORTO

PADOVA SPA

LOGISTICS OPERATOR



BILANCIO
al 31.12.2020

Bilancio 2020

Interporto Padova S.p.A.

Assemblea dei Soci del 30 aprile 2021

SOMMARIO

Relazione sulla gestione.....	pag. 1-22
Bilancio al 31 dicembre 2020.....	pag. 1-9
Nota integrativa	pag. 10-71
Relazione del Collegio Sindacale.....	pag. 1-4
Relazione di certificazione della società PricewaterhouseCoopers S.p.A.....	pag. 1-3

Interporto Padova S.p.A.

Sede: Galleria Spagna, 35 - 35127 PADOVA

Capitale Sociale: 36.000.000 di Euro i.v.

Cod. Fisc. / P. IVA: 00397270281

Reg. Imprese di PD: 00397270281

R.E.A. di PD: 119759

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori azionisti,

il Consiglio di Amministrazione presenta un bilancio dell'esercizio 2020 con un utile di Euro 2.301.624 dopo l'appostazione di imposte sul reddito d'esercizio (IRES e IRAP) per complessivi Euro 504.712.

A corredo del bilancio di esercizio relativo al periodo chiuso al 31/12/2020 forniamo la presente Relazione sulla gestione, redatta ai sensi dell'art. 2428 Codice Civile, con l'obiettivo di rendere un quadro informativo fedele, equilibrato ed esauriente in merito alla situazione della società, all'andamento ed al risultato della gestione, nonché alle attività svolte dalla società nell'esercizio; vengono altresì fornite le informazioni sui rischi a cui la società è esposta.

Siamo giunti alla fine del mandato di questo Consiglio e siamo particolarmente fieri di poter consegnare ai Soci non solo la chiusura degli "storici" (in quanto per la prima volta la Società ha beneficiato di cofinanziamenti europei su infrastrutture) investimenti del piano cofinanziato dalla Commissione Europea (CEF2014 e CEF2015), ma anche l'apertura di un nuovo piano di sviluppo sulla scorta di una rinnovata sinergia strategia con il MIT (oggi Ministero delle Infrastrutture e

Mobilità Sostenibili) che ha riconfermato la centralità degli interporti italiani così come originata dalla normativa innescata dalla Legge n.240/1990.

UN ANNO DI PANDEMIA

E' evidente purtroppo come ogni dato ed ogni valutazione del 2020 debba partire dall'impatto dell'emergenza mondiale (ancora in atto ad inizio 2021) con l'economia e con le attività aziendali.

Le attività interportuali non sono mai state bloccate dalle misure di emergenza governative anti COVID19. Il trasporto e la logistica hanno sempre garantito la loro attività e sono diventati il perno fondamentale per sostenere la produzione e i consumi.

In questo contesto anomalo e del tutto nuovo, è interessante analizzare il dato del traffico intermodale mese per mese per capire come hanno risposto i flussi logistici legati ai carichi unitizzati.

Dal punto di vista del traffico marittimo (container), in corrispondenza essenzialmente della contrazione del mercato cinese, abbiamo registrato un calo (fino ad un massimo del 20%) da marzo a giugno, calo peraltro compensato dall'intermodale terrestre (semirimorchi per Olanda e Germania che hanno sempre operato). Alla fine dell'esercizio gli unici due mesi negativi rispetto allo stesso periodo del 2019 sono stati i mesi di aprile e maggio con rispettivamente -9,0% e -4,0% (considerando solo i container -20,9% e -19,7%).

A partire da giugno è invece iniziata una vera e propria "escalation" di crescita che ha visto mese dopo mese bruciare tutti i record di movimentazione intermodale nella storia dell'Interporto di Padova. Il dato finale del 2020 ha visto un aumento del 13,75% rispetto al 2019 (360.000 contro 311.000 TEU) ma "l'onda positiva" sta ancora proseguendo nell'anno in corso registrando un +14,2% a gennaio 2021 su gennaio 2020 e +22,0% a febbraio 2021 su febbraio 2020 (ricordiamo che i primi due mesi 2020 erano ancora con dati "pre-covid").

L'analisi del trend ora esposto ha diverse chiavi di lettura.

In primo luogo il sistema produttivo veneto ha avuto poche interruzioni, salvo le attività logistico/distributivo legate a settori forzatamente chiusi (ristorazione, crociere, negozi di vendita al dettaglio nel settore abbigliamento, ecc.), i flussi legati alla produzione sono stati sempre vivaci.

In secondo luogo, anche in un contesto di contrazione, la modalità intermodale (ferro-gomma) ha dimostrato "clamorosamente" la sua compatibilità anche con il lockdown nazionale ed europeo. Inviare un container o un semirimorchio all'estero invece del mezzo stradale con l'autista era ed è infatti sempre possibile anche in caso di chiusure dei confini locali e internazionali.

In terzo luogo, gli ultimi investimenti in automazione degli accessi stradali e ferroviari, senza che il flusso dei camionisti richiedesse interazione con il nostro personale, ha reso più semplici le procedure ed ha anche tutelato l'incolumità del personale, la cui salute e il cui impegno costante, hanno garantito al sistema interportuale delle performance indispensabili per l'economia e per la collettività in un momento di grande allarme e di incertezza generale.

Proprio quest'ultimo punto ci fa riflettere e comprendere l'importanza degli investimenti operati nell'ultimo quinquennio, con la condivisione strategica dei Soci pubblici locali (Camera di Commercio, Comune e Provincia). Grazie ad essi, abbiamo potuto sostenere in due anni volumi previsti nelle stime per un periodo di un quinquennio.

E' fondamentale comprendere come l'andamento del traffico intermodale non sia direttamente e necessariamente connesso a parametri di crescita in senso assoluto dell'economia, in quanto, vista l'ormai cronica impossibilità di trovare personale (autisti), viste le esigenze di sviluppare traffici con investimenti legati alla sostenibilità, sono le stesse aziende di autotrasporto (un tempo considerate antagonisti rispetto alla ferrovia) a chiedere collegamenti intermodali che permettono di concentrarsi sul cliente e non sulla difficile gestione di flotte sulle lunghe tratte. Con questo approccio il mercato ha un enorme bacino di sviluppo rappresentato da quel 85-90% che tradizionalmente ha sempre utilizzato il tutto strada per trasportare le merci.

L'ASSET IMMOBILIARE

Accanto alle strutture con finalità legate direttamente al mondo ferroviario e intermodale, Interporto Padova rimane la più grande piattaforma logistica in proprietà del panorama interportuale nazionale. Altri interporti infatti, sono spesso realtà più "geografiche" in quanto delimitanti un'area territoriale, ma poi gli investimenti e la proprietà delle piattaforme logistiche, sono (in tutto o in parte) realizzate e gestite da aziende private.

Il nostro patrimonio immobiliare dedicato al trasporto e logistica, ha retto molto bene la grande crisi del settore del 2009, mentre in questo periodo (e per noi non è una sorpresa) si sta concentrando sulle nostre strutture una domanda senza precedenti. E' evidente che qualche effetto negativo dovuto al lockdown ha ripercussioni su alcuni nostri operatori insediati, ma, numeri alla mano, siamo nell'ambito del fisiologico turnover in un contesto di più di cento aziende insediate.

Circa un quarto dei nostri locatari ha chiesto o sta chiedendo sviluppo di ulteriori spazi, mentre le richieste di insediamento di nuovi operatori hanno una frequenza e dimensione che riusciamo a soddisfare solo in parte in corrispondenza con qualche "rara" uscita di altre aziende.

Anche nel comparto immobiliare, il ragionamento di prospettiva è simile alla riflessione sulle potenzialità del settore intermodale. Sia pur in un contesto di crisi generalizzata, di un

immobiliare che risente a livello abitativo delle difficoltà e della sfiducia del cittadino, di una produzione e di un commercio tradizionali che sono penalizzati dai blocchi, la piattaforma interportuale ha le vele spiegate. Le differenti taglie di magazzini del nostro patrimonio, gli spazi di manovra pensati per il trasporto (e non solo per lo “sfruttamento” edificatorio dei lotti), la localizzazione perfetta sia per l’industria che per l’ultimo miglio distributivo, rendono Interporto Padova in grado di adattarsi naturalmente ad ogni evoluzione del mercato perché in esso gli operatori trovano ciò che serve per la logistica. Questo aspetto è fondamentale nel considerare le potenzialità economiche dell’immobiliare interportuale come basate su solide fondamenta anche per il futuro.

IL NUOVO PIANO DI INVESTIMENTI

Prima di relazionare in merito al nuovo piano, vogliamo sottolineare, ancora una volta, l’apporto non solo strategico ma anche concreto (con apporto di capitale sociale) da parte dei Soci Pubblici di Riferimento ed altri azionisti privati. E’ stato ed è fondamentale proporre il “sistema Padova” nel contesto globale con una visione integrata, condivisa e di lungo respiro per fondare il futuro del nostro territorio su solide basi.

Ricordiamo che la Società ha portato a termine nei tempi previsti i due progetti cofinanziati dall’Unione Europea (CEF2014 e CEF2015) che prevedevano un investimento complessivo di 22,17 milioni di Euro con un cofinanziamento dell’INEA pari a 4,6 milioni di Euro.

Grazie a questi investimenti, Interporto Padova è l’unico nel panorama nazionale ad avere già operativi binari di carico e scarico di 750 ml di lunghezza (secondo gli standard europei) con 4 Gru a Portale elettriche su rotaia e con automazione degli accessi in grado di velocizzare i processi interni.

Interporto ha iniziato poi un processo di ampliamento del nastro lavorativo del terminal che culminerà, nel corso dell’esercizio 2021, con l’operatività h24. Conseguentemente, abbiamo provveduto all’aumento dell’organico attivando varie procedure per la selezione di personale addetto alla guida delle Gru a portale e gommate, oltre a personale tecnico da dedicare alle attività e servizi complementari e amministrativi. La selezione per nuovo personale è anche legata alla necessità di trovarci con personale formato in funzione del raggiungimento dell’età pensionabile di alcune figure interne.

Il nuovo piano di investimenti si è reso necessario sia come completamento naturale degli interventi di cui ai paragrafi precedenti a livello terminalistico, sia come necessità di ampliamento di servizi complementari alla crescita intermodale prevista ed in atto in questi primi anni del terzo decennio.

LA QUINTA RMG (Gru a portale su rotaia)

Il primo passo è stato compiuto nella primavera del 2020 con l'ordinativo della quinta Gru a portale su rotaia (con già la dotazione necessaria per una futura automazione). L'importo dell'investimento è di 4 milioni di Euro (con finanziamento di Cassa Depositi e Prestiti di 4 milioni di euro a 20 anni a tasso fisso molto conveniente). La fornitura è arrivata a gennaio 2021 e sarà operativa entro maggio.

BANDO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

A fine giugno 2020 è pervenuto un "*Avviso di presentazione istanze per accesso alle risorse per il completamento della rete nazionale degli interporti*" da parte del MIT. I destinatari erano i 23 soggetti quali risultanti dalla rete nazionale degli interporti di cui alla legge 4 agosto 1990, n. 240 e ss.mm.ii.

Le risorse messe a disposizione dal Fondo per gli investimenti e sviluppo infrastrutturale del Paese (2018-2022) erano previste in complessivi 45 milioni di euro. L'istanza con i progetti di fattibilità è stata presentata entro lo scorso 21 agosto.

Le voci di investimento eleggibili riguardavano essenzialmente piazzali per parcheggi, movimentazione e stoccaggio unità di carico intermodali e realizzazione aree di sosta sicure e protette (tutti progetti da realizzare in 3 anni con un cofinanziamento massimo del 60% da parte del Ministero).

La domanda di Interporto Padova è stata accolta e l'importo del cofinanziamento da parte del MIT è risultato quello più elevato fra tutti gli altri Interporti (circa 4,5 Milioni di Euro a fondo perduto). La convezione è stata firmata a dicembre 2020.

L'importo complessivo del piano di investimenti (comprendente l'ampliamento del terminal, un nuovo binario da 750m, nuovi autoparchi attrezzati, infrastrutture tecnologiche e anche l'impianto di remotizzazione ed automazione della gru a portale) è di circa 10,5 milioni di Euro. Come accennato, 4,5 milioni sono a carico del MIT con contributo a fondo perduto in 3 anni.

CEF2019 (Programma Connecting Europe Facility – CEF)

A livello Europeo abbiamo ottenuto un ulteriore risultato con l'approvazione del progetto "Parking Areas implementing Safety and Security FOR (4) CORE network corridors in ITALY" il cui acronimo è PASS4CORE. Il progetto, con capofila A4 Trading, comprende nell'ambito della partnership, oltre ad Interporto Padova, anche altri attori (Interporti ed operatori) e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti attraverso il Comitato Centrale dell'Albo Autotrasportatori.

Il progetto mira a sviluppare la rete di parcheggi sicuri e protetti per mezzi pesanti lungo la rete stradale primaria in Italia: al momento, infatti, esistono solo 2 aree di parcheggio certificate in Italia (Brescia e Gorizia). L'insieme delle attività previste dall'Azione PASS4CORE contribuiranno a realizzare circa 1.350 parcheggi per mezzi pesanti, riqualificando oltre 300.000 m² di aree dedicate a questo scopo e per le quali verrà ottenuta la certificazione di "Safe and Secure Truck Park" secondo gli standard europei definiti da Esporg, la European Secure Parking Organisation.

Il progetto, i cui costi sono eleggibili dal marzo 2020, è previsto duri nel complesso fino al 2023 e prevede un impegno complessivo di 27 milioni di € circa, in parte coperti da un finanziamento pari a circa 5,5 milioni di €. Interporto Padova in particolare ha previsto di sviluppare due diverse aree di parcheggio per mezzi pesanti su di un intervento complessivo di circa 1,7 milioni di € finanziati al 20%.

ALTRE ATTIVITA'

Come già anticipato anche in sede di relazione al bilancio 2019, da gennaio 2020 sono entrati in funzione i gate stradali automatizzati e successivamente anche il primo gate ferroviario (relativo al terminal in affitto da Mercitalia Logistics); grazie a tali apparati l'intervento umano è residuale e garantisce ai trasportatori la disponibilità quantitativa e qualitativa degli accessi in ogni momento dell'orario di apertura. A qualsiasi ora del giorno sono aperti 5 gate in entrata e 3 in uscita. In questo modo vengono velocizzate e razionalizzate le attività camionistiche in terminal contribuendo a rendere più competitivo il trasporto intermodale. Le code in ingresso e uscita sono annullate completamente.

Ad inizio esercizio 2020 è stato anche completato e consegnato un nuovo magazzino dotato di uffici e laboratori su commissione di un'importante società tedesca. Le attività previste nei nuovi spazi locati riguardano la ricerca nel campo dell'innovazione nella tecnologia del "food" con moderne dotazioni anche di stoccaggio e movimentazione logistica dei prodotti e delle materie prime.

Per quanto riguarda uno storico contratto di movimentazione logistica per un cliente della grande distribuzione, a fine 2020 abbiamo avuto conferma che il contratto verrà chiuso (scadenza naturale 30 aprile 2021). Ad oggi non abbiamo però certezze sul rilascio effettivo dell'immobile (circa 10.000 mq) in quanto il cliente ha difficoltà di startup nella nuova sede logistica. In ogni caso, questo passaggio di consegne creerà, per l'esercizio 2021 e successivi, una modifica qualitativa dei ricavi relativi al magazzino in oggetto con la relativa "sostituzione" di un canone di locazione sull'immobile al posto di entrate di logistica (con la locazione i margini aumenteranno notevolmente ma dal punto di vista quantitativo i ricavi saranno inferiori).

Un elemento di preoccupazione (relativo ad alcuni mesi del 2021) deriverà da importanti lavori che RFI SPA ha previsto nella stazione merci di Padova Interporto. La finalità è quella di potenziare il sistema, ma durante i lavori, potremmo avere disagi notevoli al traffico con possibilità anche di conseguenze negative rispetto alla crescita prevista. Il rischio è che in alcuni momenti della settimana il sistema ferroviario possa bloccarsi impedendo arrivi e partenze.

Verso la fine dello scorso esercizio abbiamo acquisito un lotto dismesso dalle Poste Italiane che è stato successivamente ceduto ad un operatore per la realizzazione di servizi complementari alle attività interportuali.

SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Signori Azionisti,

il Bilancio che sottoponiamo alla Vostra approvazione presenta risultati positivi in ulteriore miglioramento rispetto a quanto avvenuto nel corso degli ultimi esercizi, pur considerando la situazione di emergenza sanitaria dovuta alla pandemia e i relativi riflessi nell'operatività e nei traffici economici che hanno interessato l'anno 2020, ma soprattutto il periodo di *lockdown* fra marzo e maggio. Inoltre, notevole e continuo è stato l'impegno profuso nelle attività d'investimento e rafforzamento della struttura del terminal ferroviario, per completare il piano di sviluppo come già delineato nei paragrafi precedenti.

Nel corso del 2020 si sono consolidati ulteriormente i ricavi dalla vendita e delle prestazioni di servizi dei principali settori di attività, immobiliare, logistica e intermodale, con un incremento in termini assoluti di oltre l'8%.

Il comparto immobiliare vede una copertura quasi totale degli spazi disponibili, segnando un incremento degli introiti pari al 5,73%, grazie all'entrata in funzione del nuovo stabilimento completato nei primi mesi dell'esercizio e l'immediato ingresso dell'importante società operante nel food di cui si è già parlato. Pur considerando che le normali dinamiche di mercato vedono un naturale turnover di aziende specialmente in settori molto dinamici come quelli legati all'e-commerce, il dato più importante è che Interporto ha una domanda di spazi molto più ampia della sua disponibilità. Tali spazi, legati al posizionamento a ridosso delle grandi aree urbane del centro veneto, non sono per la maggior parte dei casi fungibili con altre operazioni immobiliari esterne e quindi, fortunatamente, oggi Interporto si trova nella felice situazione di assegnare i magazzini ai nuovi clienti quasi su "prenotazione".

Il settore della logistica si conferma a livello di volumi e i ricavi si attestano a oltre 8,4 milioni di Euro, con una variazione del 2,75% rispetto allo scorso anno. In questo ambito il mercato

offre varie opportunità, ma anche diversi problemi legati ai rapporti con le parti sociali e i committenti, che richiedono un costante monitoraggio e impegno da parte della Società per mantenere buone relazioni e alto il livello di qualità del servizio.

Infine, il settore dell'intermodale che, grazie agli ingenti investimenti legati alle gru a portale e all'ampliamento del terminal, ha segnato un importante incremento dei volumi e dei ricavi, passando da 9,78 a circa 11,5 milioni di Euro, con un importante incremento pari al 17,67%, di cui si è già trattato in precedenza nella presente relazione.

A mezzo dei prospetti che seguono Vi forniamo una rappresentazione riepilogativa della situazione patrimoniale e dell'andamento economico della gestione aziendale nel corso dell'esercizio, evidenziando i fattori sopra esposti (con riferimento alla variazione delle immobilizzazioni si rinvia a quanto evidenziato nelle pagine successive):

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti vs soci per versamenti dovuti			
Immobilizzazioni	184.032.552	81.684.913	265.717.465
Attivo circolante	13.103.594	7.135.546	20.239.140
Ratei e risconti	883.750	-95.435	788.315
TOTALE ATTIVO	198.019.896	88.725.024	286.744.920
Patrimonio netto:	55.316.211	64.925.739	120.241.950
- di cui utile (perdita) di esercizio	1.088.310	1.213.314	2.301.624
Fondi rischi ed oneri futuri	3.403.969	19.667.986	23.071.955
TFR	2.050.898	63.836	2.114.734
Debiti a breve termine	19.490.759	38.764	19.529.523
Debiti a lungo termine	101.460.502	5.293.294	106.753.796
Ratei e risconti	16.297.557	-1.264.595	15.032.962
TOTALE PASSIVO	198.019.896	88.725.024	286.744.920

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	32.217.439		34.976.470	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni				
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	868.441	2,70	841.263	2,41
Costi per servizi e godimento beni di terzi	15.447.082	47,95	16.780.321	47,98
VALORE AGGIUNTO	15.901.916	49,36	17.354.886	49,62
Ricavi della gestione accessoria	2.006.554	6,23	1.887.002	5,40
Costo del lavoro	4.595.512	14,26	4.398.897	12,58
Altri costi operativi	2.197.539	6,82	2.124.251	6,07
MARGINE OPERATIVO LORDO	11.115.419	34,50	12.718.740	36,36
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	6.660.843	20,67	6.949.233	19,87
RISULTATO OPERATIVO	4.454.576	13,83	5.769.507	16,50
Proventi e oneri finanziari e rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	-3.044.502	-9,45	-2.963.171	-8,47
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.410.074	4,38	2.806.336	8,02
Imposte sul reddito	321.764	1,00	504.712	1,44
Utile (perdita) dell'esercizio	1.088.310	3,38	2.301.624	6,58

(importi in migliaia di Euro)	2020		2019		Delta	
<i>Investimenti effettuati</i>	5.987		12.716		-6.729	5.987
Immobilizzazioni nette	265.555	220,85%	183.971	332,58%	81.584	265.555
Crediti a lungo termine	1.501	1,25%	1.506	2,72%	-5	1.501
Capitale circolante netto	-1.304	-1,08%	-8.418	-15,22%	7.114	-1.304
Passività consolidate	-120.324	-100,07%	-116.287	-210,22%	-4.037	-120.324
Fondi TFR e rischi	-25.187	-20,95%	-5.455	-9,86%	-19.732	-25.187
Capitale investito netto	120.242	100,00%	55.316	100,00%	64.926	120.242
Patrimonio netto	120.242	100,00%	55.316	100,00%	64.926	120.242

I principali fattori economici che hanno portato a registrare il risultato finale positivo di Euro 2.301.624 possono essere così sintetizzati:

- Il valore della produzione complessivo passa da 34,2 a 36,8 milioni di Euro. Nella tabella sottostante si può notare come si è riusciti a mantenere e incrementare i livelli di ricavi delle varie attività svolte dalla Società.

Area di ricavi	Esercizio in corso	Esercizio precedente	Variazioni 2020/2019	in %
Locazioni immobiliari	15.006.678	14.192.946	813.732	5,73%
Attività intermodale	11.514.495	9.785.518	1.728.977	17,67%
Attività logistica	8.452.696	8.226.625	226.071	2,75%
Attività MTO e varie	2.601	12.350	-9.749	-78,94%
Contributi e altri ricavi	1.887.002	2.006.554	-119.552	-5,96%
Totali	36.863.472	34.223.993	2.639.479	7,71%

- I costi della produzione passano da 29,8 a 31,1 milioni di Euro; lo scostamento è principalmente dovuto ai maggiori costi per servizi per la gestione logistica, dell'attività intermodale, ad un incremento nei costi di manutenzioni degli immobili, finalizzati al mantenimento del patrimonio immobiliare nonché ad accantonamenti per oneri legati ad interventi di adeguamento normativo per impianti e fabbricati.
- Il risultato economico misurato dall'EBIT normalizzato (differenza fra ricavi e costi della produzione, ridotti degli eventuali valori di carattere straordinario) ammonta a oltre 5,7 milioni di Euro, contro i 4,4 milioni di euro dell'anno precedente, mentre l'EBITDA passa da 9,7 a oltre 11,3 milioni di Euro, con un'incidenza di quasi il 32% in proporzione ai Ricavi tipici della produzione. Questi indici dimostrano come i risultati economici si confermino molto positivi e

oramai costanti negli ultimi anni e possano permettere di affrontare con sufficiente serenità il futuro ancora fortemente interessato dalle problematiche conseguenti l'epidemia di COVID 19.

- Gli oneri finanziari si confermano appena oltre 3 milioni di Euro, con una lieve diminuzione rispetto al 2019, avendo beneficiato sia dell'andamento costante dei tassi di interesse durante l'esercizio, sia delle attività di rimodulazione, da ultimo effettuate nel corso del 2020, del debito a medio – lungo termine, che ha portato ad avere finanziamenti a tasso fisso per oltre il 60% del totale del debito, anche attraverso l'utilizzo di alcuni strumenti derivati di copertura.
- Il risultato prima delle imposte è positivo per 2,8 milioni di Euro, con un incremento rispetto allo scorso esercizio, in cui il valore ammontava a 1,4 milioni, mentre il risultato finale, dopo l'appostazione di 0,5 milioni di euro di imposte, IRES e IRAP, è positivo (utile) per 2,3 milioni di Euro. Da evidenziare che fra gli oneri diversi di gestione (voce B14 del conto economico) sono compresi 1,55 milioni di Euro di I.M.U., che, considerando ancora l'indeducibilità parziale della stessa, comportano un carico fiscale pari a 0,21 milioni di Euro.

ASPETTI FINANZIARI DELLA GESTIONE

La posizione finanziaria netta della Società, considerati anche i debiti riferiti ai contratti di locazione finanziaria in essere (leasing), risulta negativa per Euro 108.884.582, contro Euro 110.419.330 dello scorso anno.

Il saldo netto dei debiti verso banche è diminuito di 1,2 milioni di Euro rispetto al bilancio 2019, con un orizzonte temporale medio di scadenza dei debiti a medio lungo termine che si attesta al 2032. Le prospettive future nel breve termine offrono alcuni spunti positivi e la solida struttura della Società, nonché le capacità dimostrate negli anni di saper affrontare le evoluzioni dei mercati economici e finanziari portano a guardare con fiducia e serenità agli impegni futuri.

Si fornisce di seguito il prospetto della Posizione Finanziaria Netta.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Attività a breve			
Depositi bancari	3.920.632	6.805.350	10.725.982
Danaro ed altri valori in cassa	4.076	-2.883	1.193
Azioni ed obbligazioni non immob.			
Crediti finanziari entro i 12 mesi			
Altre attività a breve			
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	3.924.708	6.802.467	10.727.175
b) Passività a breve			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	10.863.825	488.436	11.352.261
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Altre passività a breve	413.553	-110.933	302.620

DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	11.277.378	377.503	11.654.881
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	-7.352.670	6.424.964	-927.706
c) Attività di medio/lungo termine			
Crediti finanziari oltre i 12 mesi	61.627	100.457	162.084
Altri crediti non commerciali			
TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	61.627	100.457	162.084
d) Passività di medio/lungo termine			
Obbligazioni e obbligazioni convert.(oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	100.079.826	5.095.522	105.175.348
Debiti verso altri finanz. (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio/lungo periodo	3.048.461	-104.849	2.943.612
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	103.128.287	4.990.673	108.118.960
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	-103.066.660	-4.890.216	-107.956.876
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	-110.419.330	1.534.748	-108.884.582

I seguenti prospetti forniscono, invece, una riclassificazione dello Stato patrimoniale sulla base degli impieghi e delle fonti della liquidità.

Impieghi	Valori	% sugli impieghi
Liquidità immediate	10.727.175	3,74
Liquidità differite	8.554.735	2,98
Disponibilità di magazzino	1.745.545	0,61
Totale attivo corrente	21.027.455	7,33
Immobilizzazioni immateriali	353.553	0,12
Immobilizzazioni materiali	264.723.263	92,32
Immobilizzazioni finanziarie	640.649	0,22
Totale attivo immobilizzato	265.717.465	92,67
TOTALE IMPIEGHI	286.744.920	100,00

Fonti	Valori	% sulle fonti
Passività correnti	34.562.485	12,05
Passività consolidate	131.940.485	46,01
Totale capitale di terzi	166.502.970	58,07
Capitale sociale	36.000.000	12,55
Riserve e utili (perdite) a nuovo	81.940.326	28,58
Utile (perdita) d'esercizio	2.301.624	0,80
Totale capitale proprio	120.241.950	41,93
TOTALE FONTI	286.744.920	100,00

POLITICA DEGLI INVESTIMENTI

Gli investimenti effettuati nell'esercizio, già oggetto di precedenti informazioni riportate nella prima parte della relazione, sono di seguito schematizzati:

Investimenti in immobilizzazioni immateriali	Acquisizioni dell'esercizio
Ricerca, sviluppo e pubblicità	
Diritti brevetti industriali	24.124
Concessioni, licenze, marchi	
Immobilizzazioni in corso e acconti	
Altre immobilizzazioni immateriali	
TOTALE	24.124

Investimenti in immobilizzazioni materiali	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	1.848.654
Impianti e macchinari	1.946.147
Attrezzature industriali e commerciali	4.642
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.000.000
Altri beni	62.814
TOTALE	5.862.257

Investimenti in immobilizzazioni finanziarie	Acquisizioni dell'esercizio
Partecipazioni	
Altri titoli	
Crediti verso terzi	100.457
TOTALE	100.457

PRESCRIZIONI PREVISTE DALL'ART. 2428 C.C.

Con riguardo a quanto specificatamente previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, si fa presente che:

1. pur senza particolari effetti evidenti nel bilancio e come oramai da consolidata consuetudine, la struttura della Società è sempre stata fortemente tesa a delineare le linee della propria evoluzione futura, continuando nell'attività di esecuzione delle progettazioni e direzioni lavori per le nuove realizzazioni e gli interventi sull'esistente. Sul versante informatico, si è continuato a portare avanti lo studio, l'implementazione e la formazione dei programmi per la gestione della movimentazione dei container del terminal, oltre che per quella dei vari aspetti di logistica e trasporto, ma anche per il miglioramento del sistema amministrativo e di controllo di gestione e programmazione, per meglio rispondere alle necessità di informazioni rapide, complete ed esauritive;
2. nel 2020 la Società non ha detenuto alcuna partecipazione di controllo o collegata con altre imprese, per cui non vi sono stati rapporti economico-patrimoniali che necessitino di evidenza. Presso la sede della Società si possono trovare le copie degli ultimi bilanci approvati dalle Società partecipate;
3. la Società al termine del corrente esercizio non possiede azioni proprie;
4. la Società nel corso del corrente esercizio non ha alienato, neppure per interposta persona, azioni proprie;
5. dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti di particolare rilievo riguardanti la Società. Si sta continuando a monitorare con attenzione la situazione connessa all'evolversi dell'epidemia in Italia e nel resto del mondo del virus "COVID-19", soprattutto per la salvaguardia della salute dei propri lavoratori e degli operatori presenti nelle strutture di

proprietà. La Società sta inoltre ampliando la gamma dei servizi per dare risposte immediate alle nuove richieste del mondo economico e produttivo a livello logistico;

6. con riguardo all'evoluzione prevedibile della gestione, si rinvia a quanto esposto nelle pagine precedenti, compatibilmente con le conseguenze derivanti dai provvedimenti che saranno presi nel prossimo futuro a seguito dell'epidemia dagli organi di governo del paese e della UE, ad oggi non conoscibili;
7. in relazione agli adempimenti derivanti dal Codice della Privacy (D.Lgs. 196/2003 e regolamento Ue/2016/679 General Data Protection Regulation (GDPR)) e alla sua applicazione, si fa presente che la Società ha provveduto ad effettuare le informative previste, oltre ad approntare la documentazione necessaria, nonché a monitorare periodicamente l'applicazione e la sussistenza delle misure minime di sicurezza richieste dalla norma, in virtù dell'attività esercitata;
8. Attività ex D.Lgs. 231/2001: la società è dotata di un Modello di Organizzazione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001, comprensivo di un Codice Etico, il cui funzionamento è monitorato da un Organismo di Vigilanza;
9. con riferimento al personale dipendente della Società, si precisa che i dipendenti in carico alla fine dell'esercizio sono pari a 83 unità, così come erano 83 unità alla fine dello scorso esercizio. Nel corso del 2020 è avvenuto l'inserimento di 7 nuovi dipendenti e la conclusione del rapporto di 7 persone.

La seguente tabella riporta il quadro riassuntivo della movimentazione avvenuta nel 2020 con la ripartizione dei dipendenti per qualifica:

Qualifica	Nr. inizio anno	Assunzioni	Dimissioni	Passaggi interni	Nr. fine anno
Dirigenti	3				3
Quadri	4		-1	1	4
Impiegati	40	3	-2	-1	40
Operai	36	4	-4		36
Apprendisti	0				0
Totale	83	7	-7	0	83
di cui a tempo indeterminato	73		-4	4	73
di cui a tempo determinato	10	7	-3	-4	10
di cui uomini	64	6	-7		63
di cui donne	19	1			20
di cui a part time	11				11

Nel corso del 2020 la Società ha provveduto ad organizzare o a far partecipare i lavoratori a corsi di formazione per l'aggiornamento sia per la sicurezza sul lavoro, sia per aggiornamento professionale di alcune funzioni, soprattutto con riguardo alle nuove strutture del terminal ferroviario (gru a portale, nuovo lay out, nuovo sistema software di movimentazione, nuovi gate automatizzati in ingresso e uscita).

Si precisa che la Società continua a monitorare e provvede, se necessario, ad aggiornare e migliorare le strutture per renderle sempre più fruibili e sicure non solo per i propri dipendenti, ma anche per tutti gli addetti e aziende che utilizzano gli immobili e gli impianti per la loro attività lavorativa in ambito interportuale.

10. Informazioni relative all'ambiente: l'impegno sui temi della responsabilità sociale e del territorio è ormai parte integrante dei principi e dei comportamenti della Società, orientati all'eccellenza tecnologica, al mantenimento di elevati livelli di sicurezza, di tutela ambientale ed efficienza energetica, nonché alla formazione, sensibilizzazione e coinvolgimento del personale su temi di responsabilità sociale.

La strategia ambientale della società si basa dunque sui seguenti principi:

- ottimizzare l'utilizzo delle fonti energetiche e delle risorse naturali;
- minimizzare gli impatti ambientali negativi e massimizzare quelli positivi;
- diffondere la cultura di un corretto approccio alle tematiche ambientali;
- realizzare il progressivo miglioramento delle performance ambientali;
- adottare politiche di acquisto sensibili alle tematiche ambientali.

11. la Società esercita la sua attività prevalentemente nelle sedi di Padova che sono così composte:

- 1) Sede centrale direzionale, legale e amministrativa: Galleria Spagna 35 – 35127 Padova;
- 2) Sede secondaria operativa: Corso Stati Uniti 18 – 35127 Padova, dove viene svolta l'attività di custodia e deposito conto terzi, movimentazione merci e assistenza doganale, oltre a gestire un deposito doganale ai sensi dell'art. 127 T.U.L.D nonché l'attività di Cityporto;
- 3) Unità locale in Corso Spagna, 8 – 35127 Padova, dove si svolge attività di magazzinaggio oltre alla gestione di un deposito doganale ai sensi dell'autorizzazione dell'Agenzia delle Dogane di Padova prot. n.5198 R.U. del 02/04/2012;
- 4) Sede operativa di esercizio ferroviario: Via Inghilterra, 15 – 35127 Padova dove viene effettuata la gestione del terminal ferroviario di proprietà per l'attività intermodale connessa ai trasporti terrestri, attraverso la movimentazione di container ed altre unità di carico, oltre alla loro eventuale riparazione, manutenzione e stoccaggio;

- 5) Sede operativa di movimentazione container ed esercizio ferroviario: Corso Spagna, 14/d – 35127 Padova dove viene effettuata la gestione del terminal ferroviario di proprietà e del terminal in locazione da Mercitalia Logistics SpA per l'attività intermodale connessa ai trasporti terrestri, attraverso la movimentazione di container ed altre unità di carico.
- 6) Sede operativa di movimentazione container ed esercizio ferroviario: Via Mario Volpato, 1/3 – 35127 Padova dove viene effettuata la gestione del terminal ferroviario di proprietà per l'attività intermodale connessa ai trasporti terrestri, attraverso la movimentazione di container ed altre unità di carico;
- 7) Ufficio per lo svolgimento di servizi all'utenza svolti per conto della CCIAA di Padova mediante convenzione, a partire dal 13/07/2020 in Galleria Spagna 16 – 35127 Padova.

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE A CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA

Nell'effettuazione delle proprie attività, la Società è esposta a rischi e incertezze, derivanti da fattori esogeni connessi al contesto macroeconomico generale o specifico dei settori operativi in cui opera, nonché a rischi derivanti da scelte strategiche e a rischi interni di gestione.

L'individuazione e mitigazione di tali rischi è stata sistematicamente effettuata, consentendo un monitoraggio e un presidio tempestivo delle rischiosità manifestatesi.

Con riferimento alla gestione dei rischi, la Società ha una gestione centralizzata dei rischi medesimi, pur lasciando alle responsabilità funzionali l'identificazione, il monitoraggio e la mitigazione degli stessi, anche al fine di poter meglio misurare l'impatto di ogni rischio sulla continuità aziendale, riducendone l'accadimento e/o contenendone l'impatto a seconda del fattore determinante (controllabile o meno dalla Società).

Nell'ambito dei rischi di impresa, i principali rischi identificati, monitorati e gestiti dalla società sono i seguenti:

- rischi dipendenti da variabili esogene;
- rischi legati alla domanda/ciclo macroeconomico;
- rischio legato alla gestione finanziaria;
- rischi legati ad attentati / calamità naturali / eventi atmosferici / epidemie o incidenti gravi;
- rischio legato alla dipendenza da fornitori chiave.

Rischi dipendenti da variabili esogene

Il costo delle materie sussidiarie necessarie per lo svolgimento delle attività (come, ad esempio, i carburanti e lubrificanti), può subire una forte fluttuazione di prezzo sui mercati internazionali, così come il costo di alcuni materiali e servizi necessari per il mantenimento della struttura possono subire sia variazioni di prezzo sia di celere disponibilità. Tali fattori possono incidere sul prezzo di produzione dei servizi resi o sui tempi di gestione delle attività. L'andamento di tali variabili possono avere rilevanza per i risultati aziendali.

Rischi di evoluzione del quadro economico generale

L'andamento del settore in cui opera la Vostra società è correlato all'andamento del quadro economico generale e pertanto eventuali periodi di congiuntura negativa o di recessione possono comportare una conseguente riduzione della domanda dei servizi offerti.

Rischio legato alla gestione finanziaria

La Società presenta una situazione finanziaria caratterizzata dalla presenza di un indebitamento finanziario importante a lungo termine, con scadenze entro i dodici mesi di rate dei finanziamenti di importo rilevante, mentre i flussi in entrata possono subire dei rallentamenti a causa delle difficoltà di operatori del settore logistico, piuttosto che di alcuni conduttori delle unità immobiliari. Questo, insieme agli impegni già assunti per gli investimenti e i progetti in corso, può determinare situazioni di tensione finanziaria. La Società ha però affidamenti disponibili, e non utilizzati, che garantiscono la sostenibilità a breve delle necessità finanziarie, anche in caso di rallentamento nei flussi attivi.

Rischi legati ad attentati / calamità naturali / eventi atmosferici / epidemie o incidenti gravi

Il verificarsi di calamità naturali, epidemie e attentati possono costituire un rischio per la Società in quanto possono verificarsi danni al comparto immobiliare, con possibili problemi di indennizzi a conduttori o di interruzione e rallentamenti nell'esecuzione dei servizi, con minori introiti. La Società, ove possibile, ha provveduto a stipulare polizze assicurative che garantiscano la copertura dei rischi da danni di terzi, calamità e indennizzi.

Rischio legato alla dipendenza da fornitori chiave

La Società si avvale di fornitori terzi, che potrebbero riscontrare problemi nel garantire forniture quantitativamente e/o qualitativamente adeguate al servizio, con la possibilità di compromettere lo svolgimento delle attività o arrecare dei danni.

In particolare, alcuni fornitori di servizi in appalto operano nel settore logistico o a forte incidenza della manodopera, pertanto eventuali problemi o decisioni del fornitore circa la riduzione delle

quantità fornite o la limitazione dei servizi offerti possono causare un rischio per la Società per la difficoltà di intervenire sulla politica commerciale per mitigare tali decisioni, almeno a breve termine.

INFORMAZIONI EX ART. 2428 N. 6 BIS - ESPOSIZIONE DELLA SOCIETÀ AI RISCHI

In riferimento a quanto previsto al 3° comma, punto 6-bis dell'art. 2428, del Codice Civile si precisa che:

a) Rischio di variazione dei flussi finanziari

E' costantemente monitorato, soprattutto per quanto attiene alla variazione dei tassi d'interesse di mercato e agli incassi da clienti, che si ritiene possano subire variazioni nel corso dell'esercizio, anche in conseguenza agli avvenimenti collegati alla crisi per l'epidemia. Viene costantemente valutata anche la possibilità di fissare ulteriori quote del debito a tasso fisso, mediante strumenti finanziari derivati esclusivamente di copertura. Si ritiene che sussista la capacità di generare gli adeguati flussi di cassa dalla gestione per fronteggiare i pagamenti previsti e le eventuali variazioni di tasso.

b) Rischio di liquidità o di finanziamento

Tale rischio per la Società è considerato di bassa significatività, in quanto si dispone di adeguate linee di affidamenti bancari e di costanti flussi di cassa generati dalla gestione ordinaria.

c) Rischio di credito

Tale rischio viene gestito dalla Società sia preventivamente per il tramite di un'attenta procedura nella gestione dei nuovi contratti con i clienti, sia successivamente con tempestive azioni di sollecito, controllo e recupero del credito.

d) Rischio di mercato

Rappresenta il rischio che il valore di uno strumento finanziario fluttui in seguito a variazioni dei prezzi di mercato, dei tassi di interesse e dei tassi di cambio, sia che le variazioni derivino da fattori specifici del singolo strumento o del suo emittente sia da fattori che influenzino tutti gli strumenti finanziari trattati sul mercato.

In generale il valore degli strumenti finanziari in essere alla data di bilancio non è significativamente influenzabile dai prezzi di mercato e dai tassi di cambio. Quanto ai tassi d'interesse, già si è detto del continuo monitoraggio effettuato dalla Società anche attraverso lo strumento di pianificazione economico-finanziaria. Inoltre, come già riferito, la Società ha provveduto lo scorso anno a portare oltre il 60% del debito a medio lungo termine a tasso fisso, per evitare problemi di variazione in termini di oneri finanziari.

OBIETTIVI E POLITICHE DELLA SOCIETÀ IN MATERIA DI GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

La politica di copertura aziendale dei rischi finanziari consiste nella copertura dei rischi su crediti attraverso la verifica periodica dell'affidabilità della clientela e le garanzie richieste in ambito di locazione immobiliare.

Si sottolinea che la Società, per contenere il rischio di variazione dei tassi d'interesse, ha reso parte del proprio indebitamento a tasso fisso anche attraverso cinque contratti IRS, come meglio evidenziato in nota integrativa. Con riferimento alle novità intervenute col D.Lgs. 139/2015 e dei nuovi principi contabili emanati dall'OIC, inerenti al *fair value* degli strumenti derivati, si ricorda che la Società effettua annualmente il riscontro dell'andamento di tali strumenti, attraverso adeguati strumenti di verifica anche con l'ausilio di terzi professionisti specializzati in materia.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI OGGETTO DI RIVALUTAZIONE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO

La società si è avvalsa della facoltà prevista dall'articolo 110 del Decreto Legge n. 104 del 14 agosto 2020, successivamente convertito nella Legge n. 126 del 13 ottobre 2020 e modificato dall'articolo 1 della Legge del 30/12/2020 n. 178, rivalutando alcuni beni immobili e i terreni come risulta da prospetto sotto riportato.

Tale norma ha previsto la possibilità, in deroga all'articolo 2426 del codice civile e ad ogni altra disposizione di legge vigente in materia, di rivalutare i beni d'impresa e le partecipazioni di cui alla sezione II del capo I della legge 21 novembre 2000, n. 342, ad esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019. Ai sensi del comma 2 è prevista l'effettuazione della rivalutazione distintamente per ciascun bene, senza dover considerare i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea, contrariamente alle precedenti norme in tema. I beni presi in considerazione devono risultare dal bilancio dell'esercizio precedente, nonché al termine dell'esercizio corrente.

E' data facoltà di effettuare la rivalutazione ai soli fini civilistici, oppure di veder riconosciuto il maggior valore attribuito ai beni, in modo parziale o totale, ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita, mediante il versamento di un'imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP, oltre che di eventuali addizionali, nella misura del 3% per i beni ammortizzabili e non ammortizzabili.

La Società ha pertanto valutato l'opportunità di rivalutare alcune unità immobiliari precedentemente riscattate da operazioni di leasing finanziario, iscritte a bilancio a un valore di molto inferiore a

quello di mercato o d'uso, nonché di rivalutare tutti quei terreni acquisiti nel corso del tempo a prezzi inferiori all'attuale media del mercato. L'importo derivante dal maggior valore degli immobili verrà riconosciuto fiscalmente mediante versamento dell'imposta sostitutiva prevista, mentre il maggior valore riferito ai terreni risulta iscritto con effetti rilevanti ai soli fini civilistici, con corrispondente iscrizione delle relative imposte differite alle attuali aliquote vigenti (IRES al 24%, IRAP al 3,9%), con riduzione della riserva derivante dal saldo attivo della rivalutazione iscritta a patrimonio netto.

L'imposta sostitutiva del 3%, pari a complessivi € 408.772, sarà versata in tre rate di pari importo, come previsto al comma 6, di cui la prima scadente entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al presente periodo d'imposta, e le altre con scadenza entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi dei due periodi d'imposta successivi.

La rivalutazione è stata determinata avendo riguardo al valore di mercato, nonché considerando il valore economico dei beni in funzionamento. Il valore dei beni, come sopra definito e secondo quanto risultante dall'apposita relazione di stima redatta da un esperto del settore, ed asseverata, è stato confrontato con il residuo da ammortizzare dei beni stessi, per quanto attiene agli immobili, e al valore d'iscrizione a fine esercizio per i terreni. L'importo che ne è risultato è stato assunto come limite massimo della rivalutazione.

Per gli immobili tale valore è stato ridotto prudenzialmente di almeno un 10%, mentre per i terreni si è considerato un valore medio di € 120 al metro quadro, come indicato dal perito, preso atto che le compravendite avvenute nel corso dell'ultimo periodo sono mediamente superiori a tale importo. L'intera rivalutazione è stata contabilizzata ad incremento del valore storico attivo dei beni, con contropartita l'iscrizione di apposita riserva nel patrimonio netto. La stessa è stata ridotta dell'importo relativo all'imposta sostitutiva del 3%, come sopra indicato, per dare riconoscimento fiscale alla rivalutazione effettuata sugli immobili, così come per il valore derivante dallo stanziamento delle imposte differite relativamente al disallineamento civile-fiscale, per il mancato riconoscimento fiscale alla rivalutazione dei terreni.

Si attesta che il valore netto dei beni rivalutati risultante dal bilancio in commento non eccede quello che è loro fondatamente attribuibile in relazione alla capacità produttiva e alla possibilità di utilizzazione nell'impresa, nonché in relazione al loro valore di mercato.

Immobili ammortizzabili	Costo storico (incluse precedenti rivalutazioni)	Fondo am- mortamento	Valore corrente	Rivalutazione massima	Rivalutazione effettuata
1° Fabbricato Corrieri Via Panama 1	1.437.269	61.730	2.838.000	1.462.461	1.224.461
Cittadella della Logistica 1° stralcio corpo A e B Via Inghilterra 16	2.598.730	0	16.260.000	13.661.270	12.401.270
TOTALI IMMOBILI	4.036.000	61.730	19.098.000	15.123.730	13.625.730
Terreni non ammortizzabili (Lotti)	Costo storico (incluse precedenti rivalutazioni)	Fondo am- mortamento	Valore corrente	Rivalutazione massima	Rivalutazione effettuata
A - 1° Fabb. Corrieri	344.000		1.671.240	1.327.240	1.327.240
E - E 1 - 1° Fabb. Spedizionieri	2.349.056		8.302.920	5.953.864	5.953.864
G - 2° Fabb. Corrieri	997.893		1.783.560	785.667	785.667
H parte - Piattaforma Logistica / Terminal stradale	923.587		1.879.080	955.493	955.493
H parte - 2° Magazzino a pronti	1.582.150		4.329.600	2.747.450	2.747.450
N - 2° Fabb. Spedizionieri	1.322.862		5.533.200	4.210.338	4.210.338
R - Distripark	7.508.367		11.624.520	4.116.153	4.116.153
S 1 parte - Accesso terminal stradale	154.262		291.120	136.858	136.858
S1-S2-S3 - Magazzino a pronti	2.397.034		4.280.400	1.883.367	1.883.367
T - Palazzina servizi terminal	227.278		643.200	415.922	415.922
1° SUD + Adeg. Corogr. - 4° Fabb. Spedizionieri	4.443.939		7.922.760	3.478.821	3.478.821
Nuovo grande terminal 1° stralcio	4.208.486		7.428.480	3.219.994	3.219.994
Nuovo grande terminal 2° stralcio	2.765.585		4.272.960	1.507.375	1.507.375
Ampliamento Nuovo grande terminal	10.960.280		14.054.280	3.094.000	3.094.000
6° fabbricato spedizionieri	1.359.929		2.608.800	1.248.871	1.248.871
7° fabbricato spedizionieri	2.229.001		2.940.960	711.959	711.959
1° stralcio La Cittadella della logistica	792.269		11.516.400	10.724.131	10.724.131
2° stralcio La Cittadella della logistica	4.930.401		7.628.640	2.698.239	2.698.239
3° stralcio La Cittadella della logistica	1.919.835		2.470.800	550.965	550.965

Immobili ammortizzabili	Costo storico (incluse precedenti rivalutazioni)	Fondo am- mortamento	Valore corrente	Rivalutazione massima	Rivalutazione effettuata
Collegamento terminals	512.806		651.240	138.434	138.434
Caselli	321.766		382.440	60.674	60.674
Ex M - Parcheggio autocarri	480.305		1.137.600	657.295	657.295
Corso Stati Uniti 18 - Dogana, magazzini vari	2.426.896		20.446.560	18.019.664	18.019.664
TOTALI TERRENI	55.157.987	0	123.800.760	68.642.773	68.642.773
TOTALI GENERALI	59.193.987	61.730	142.898.760	83.766.503	82.268.503

Ai sensi dell'art. 10 della legge 72 del 19 marzo 1983, dell'art. 11 della legge n. 342 del 21 novembre 2000 e dell'art. 2427 del Codice Civile, si riporta la tabella illustrativa delle rivalutazioni operate e a seguire un dettaglio di quelle relative ai cespiti ancora in essere alla fine dell'esercizio in corso.

RIVALUTAZIONI	IMPORTI ORIGINARI	IMPORTI RESIDUI A BILANCIO					
		Terreni	Fabbricati	Macchinari e impianti	Attrezzature	Altri beni	Totali
Rivalutazione Legge 72/1983	3.187.629	464.043	1.502.900	475.529	6.872	258	2.449.602
Rivalutazione Legge 413/1991	1.998.183	213.128	1.656.127	0	0	0	1.869.255
Rivalutazioni straordinarie	540.128	163.004	0	0	0	0	163.004
Disavanzo di fusione 2009	1.117.363	1.109.147	0	0	0	0	1.109.147
Rivalutazione DL 104/2020	82.268.503	68.642.773	13.625.730	0	0	0	82.268.503
Totale rivalutazioni	89.111.806	70.592.095	16.784.757	475.529	6.872	258	87.859.511

Si attesta, ai sensi dell'art. 11, comma 3, della legge 342/2000, che il valore dei beni oggetto di rivalutazione, anche dopo l'effettuazione della stessa, non eccede il valore di mercato o di uso per la Società degli stessi.

Signori Azionisti,

con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 viene a scadere il mandato triennale di questo Consiglio di Amministrazione; desideriamo ringraziare gli Azionisti, in particolare i Soci pubblici di riferimento (Camera di Commercio, Comune e Provincia di Padova), gli Organi Societari di Controllo, il Direttore Generale, il Management, il Personale e i Collaboratori per la dedizione e la professionalità dimostrate nel loro impegno quotidiano. In particolar modo, nel lungo periodo di emergenza della pandemia, non sono mai venuti a mancare la dedizione e lo spirito di servizio in un comparto come la logistica, vitale per lo sviluppo dell'economia ed il sostegno dei consumi essenziali della popolazione.

Signori Azionisti,

dopo questa esposizione, ma pronti a fornire ogni ragguaglio e informazione che riteneste ulteriormente necessari, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 con un risultato d'esercizio (utile) di € 2.301.624 (€ 2.301.623,57 prima degli arrotondamenti all'unità di Euro), così come sottoposto, proponendoVi la seguente destinazione:

- a riserva legale l'importo di Euro 115.082;
- a copertura delle perdite di precedenti esercizi riportate a nuovo per Euro 37.843;
- a riserva straordinaria il residuo pari a Euro 2.148.699.

Padova, 25 marzo 2021

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Sergio Gelain



INTERPORTO PADOVA S.P.A.**Bilancio di esercizio al 31-12-2020**

Dati anagrafici	
Sede in	GALLERIA SPAGNA 35 35127 PADOVA PD
Codice Fiscale	00397270281
Numero Rea	Padova 119759
P.I.	00397270281
Capitale Sociale Euro	36.000.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	522140 Gestione di centri di movimentazione merci (interporti)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	0
2) costi di sviluppo	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	146.875	261.546
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	206.678	274.418
Totale immobilizzazioni immateriali	353.553	535.964
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	245.184.820	155.624.605
2) impianti e macchinario	16.882.417	16.324.966
3) attrezzature industriali e commerciali	108.024	134.840
4) altri beni	548.002	636.797
5) immobilizzazioni in corso e acconti	2.000.000	10.235.188
Totale immobilizzazioni materiali	264.723.263	182.956.396
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	0	0
c) imprese controllanti	0	0
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d-bis) altre imprese	478.565	478.565
Totale partecipazioni	478.565	478.565
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso imprese controllate	0	0
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso imprese collegate	0	0
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso controllanti	0	0
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	162.084	61.627

Totale crediti verso altri	162.084	61.627
Totale crediti	162.084	61.627
3) altri titoli	0	0
4) strumenti finanziari derivati attivi	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	640.649	540.192
Totale immobilizzazioni (B)	265.717.465	184.032.552
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	500.612	480.983
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) prodotti finiti e merci	1.244.933	70.251
5) acconti	0	0
Totale rimanenze	1.745.545	551.234
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.811.177	5.074.891
esigibili oltre l'esercizio successivo	104.243	184.476
Totale crediti verso clienti	5.915.420	5.259.367
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso imprese controllate	0	0
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso imprese collegate	0	0
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso controllanti	0	0
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	196.796	1.571.926
esigibili oltre l'esercizio successivo	21.904	22.708
Totale crediti tributari	218.700	1.594.634
5-ter) imposte anticipate	718.032	598.565
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	914.268	1.127.752
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	47.334
Totale crediti verso altri	914.268	1.175.086
Totale crediti	7.766.420	8.627.652
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	10.725.982	3.920.632
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	1.193	4.076
Totale disponibilità liquide	10.727.175	3.924.708
Totale attivo circolante (C)	20.239.140	13.103.594

D) Ratei e risconti	788.315	883.750
Totale attivo	286.744.920	198.019.896
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	36.000.000	36.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.636.851	4.636.851
III - Riserve di rivalutazione	62.708.397	0
IV - Riserva legale	472.924	418.508
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	8.746.775	7.752.680
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0	0
Riserva azioni (quote) della società controllante	0	0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto capitale	0	0
Versamenti a copertura perdite	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0
Riserva avanzo di fusione	0	0
Riserva per utili su cambi non realizzati	0	0
Riserva da conguaglio utili in corso	0	0
Varie altre riserve	6.862.402	6.862.401
Totale altre riserve	15.609.177	14.615.081
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(1.449.180)	(1.364.898)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(37.843)	(77.641)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	2.301.624	1.088.310
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	120.241.950	55.316.211
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	20.058.885	984.853
3) strumenti finanziari derivati passivi	1.901.311	1.845.711
4) altri	1.111.759	573.405
Totale fondi per rischi ed oneri	23.071.955	3.403.969
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.114.734	2.050.898
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale obbligazioni	0	0
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale obbligazioni convertibili	0	0
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso soci per finanziamenti	0	0
4) debiti verso banche		

esigibili entro l'esercizio successivo	11.352.261	10.863.825
esigibili oltre l'esercizio successivo	105.175.348	100.079.826
Totale debiti verso banche	116.527.609	110.943.651
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso altri finanziatori	0	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.423	2.256
esigibili oltre l'esercizio successivo	168.125	168.125
Totale acconti	171.548	170.381
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.860.443	5.504.142
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	4.860.443	5.504.142
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso imprese controllate	0	0
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso imprese collegate	0	0
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso controllanti	0	0
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.111.284	891.672
esigibili oltre l'esercizio successivo	272.515	0
Totale debiti tributari	1.383.799	891.672
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	318.412	353.964
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	318.412	353.964
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.883.700	1.874.900
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.137.808	1.212.551
Totale altri debiti	3.021.508	3.087.451
Totale debiti	126.283.319	120.951.261
E) Ratei e risconti	15.032.962	16.297.557
Totale passivo	286.744.920	198.019.896

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	34.976.470	32.217.439
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	84.674	105.667
altri	1.802.328	1.900.887
Totale altri ricavi e proventi	1.887.002	2.006.554
Totale valore della produzione	36.863.472	34.223.993
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.035.573	896.853
7) per servizi	15.706.022	14.194.890
8) per godimento di beni di terzi	1.074.299	1.252.192
9) per il personale		
a) salari e stipendi	3.158.600	3.320.004
b) oneri sociali	1.005.675	1.045.763
c) trattamento di fine rapporto	234.622	229.745
Totale costi per il personale	4.398.897	4.595.512
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	203.457	203.118
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	6.286.657	6.431.094
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	77.236	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	103.819	26.631
Totale ammortamenti e svalutazioni	6.671.169	6.660.843
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(1.194.310)	(28.412)
12) accantonamenti per rischi	278.064	0
14) oneri diversi di gestione	2.124.251	2.197.539
Totale costi della produzione	31.093.965	29.769.417
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	5.769.507	4.454.576
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	0	604
Totale proventi da partecipazioni	0	604
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	15.217	65.125
Totale proventi diversi dai precedenti	15.217	65.125
Totale altri proventi finanziari	15.217	65.125
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	3.033.686	3.162.563
Totale interessi e altri oneri finanziari	3.033.686	3.162.563
17-bis) utili e perdite su cambi	0	(33)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(3.018.469)	(3.096.867)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
d) di strumenti finanziari derivati	58.251	52.365
Totale rivalutazioni	58.251	52.365
19) svalutazioni		

d) di strumenti finanziari derivati	2.953	0
Totale svalutazioni	2.953	0
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	55.298	52.365
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	2.806.336	1.410.074
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	699.141	340.600
imposte relative a esercizi precedenti	(24.276)	(884)
imposte differite e anticipate	(170.153)	(17.952)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	504.712	321.764
21) Utile (perdita) dell'esercizio	2.301.624	1.088.310

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.301.624	1.088.310
Imposte sul reddito	504.712	321.764
Interessi passivi/(attivi)	3.018.469	3.097.438
(Dividendi)	0	(604)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(57.912)	(12.781)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	5.766.893	4.494.127
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	705.845	26.631
Ammortamenti delle immobilizzazioni	6.490.114	6.634.212
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	77.236	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	(55.298)	(52.365)
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	236.828	313.864
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	7.454.725	6.922.342
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	13.221.618	11.416.469
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(1.194.311)	(28.411)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(762.078)	17.635
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(643.699)	553.263
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	95.435	133.465
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(1.264.595)	(1.309.543)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	1.956.833	967.762
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.812.415)	334.171
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	11.409.203	11.750.640
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(2.918.533)	(3.035.677)
(Imposte sul reddito pagate)	(160.741)	(204.189)
Dividendi incassati	0	604
(Utilizzo dei fondi)	(168.872)	0
Altri incassi/(pagamenti)	7.901	(276.088)
Totale altre rettifiche	(3.240.245)	(3.515.350)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	8.168.958	8.235.290
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(6.793.225)	(12.323.406)
Disinvestimenti	61.031	45.200
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(24.124)	(316.375)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(100.457)	6.237
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(6.856.775)	(12.588.344)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(70)	(447)
Accensione finanziamenti	17.522.454	3.351.340
(Rimborso finanziamenti)	(12.032.100)	(10.174.606)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	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)	5.490.284	(6.823.713)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	6.802.467	(11.176.767)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.920.632	15.098.826
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	4.076	2.649
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.924.708	15.101.475
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	10.725.982	3.920.632
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.193	4.076
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	10.727.175	3.924.708
Di cui non liberamente utilizzabili	250.000	250.000

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

il bilancio che sottoponiamo alla Vostra approvazione è relativo all'esercizio sociale intercorso tra il 1° gennaio e il 31 dicembre 2020 e si chiude con un risultato netto positivo per € 2.301.624, sulla cui genesi già si diffonde la Relazione sulla gestione.

Premessa

La Società, costituita in data 6 giugno 1973, ha come oggetto principale della propria attività lo studio, la promozione, realizzazione e gestione di un centro smistamento merci, l'attività di logistica integrata, il deposito, magazzinaggio e smistamento di merci di terzi, nonché di autotrasporto di merci per conto terzi aventi massa complessiva a pieno carico superiore a Ton. 1,5 (Cityporto). La società è autorizzata a gestire un deposito doganale ai sensi dell'art. 127 T.U.L.D., grazie all'autorizzazione con D.M. del 02/04/1977.

Inoltre, svolge attività di gestione di un terminal ferroviario per trasporto intermodale connesso ai trasporti terrestri, attraverso la movimentazione di container ed altre unità di carico, trasbordo delle medesime unità da diverse modalità di trasporto (camion, treni) attraverso l'utilizzo di gru elettriche a portale e di gru gommate semoventi; effettua anche attività di riparazione, manutenzione, lavaggio, stoccaggio, noleggio e costruzione di unità di carico intermodali. Infine, dal 2010 è iniziata anche la gestione diretta di collegamenti ferroviari in qualità di Multimodal Transport Operator (MTO).

Sin dalla sua costituzione la Società svolge la sua attività prevalentemente nell'area industriale di Camin di Padova.

Il contratto collettivo nazionale di lavoro applicato risulta essere quello per le imprese del settore Logistica, trasporto merci e spedizione, sezione speciale Trasporto.

Con riferimento alla situazione dovuta al prorogarsi dell'emergenza innescata dalla diffusione della pandemia denominata "COVID-19", si evidenzia che la Società ha seguito sino ad oggi tutte le prescrizioni e le linee guida indicate a livello governativo e sanitario, per salvaguardare il più possibile tutti gli operatori, sia interni all'azienda, sia esterni con operatività negli immobili e negli spazi di proprietà o in gestione. Come già evidenziato nella Relazione sulla gestione, nel corso del 2020 non sono stati rilevati particolari problemi conseguenti la pandemia; con riferimento all'attività di locazione sono state concesse alcune dilazioni di pagamento a clienti particolarmente colpiti dall'emergenza; la parte intermodale e logistica sono risultate in controtendenza e addirittura in espansione nel corso della quasi totalità dell'esercizio.

Ai fini della chiusura del bilancio dell'anno 2020, non si sono resi necessari particolari accantonamenti o modifiche in relazione alla pandemia, considerando che la struttura dell'azienda è già stata adeguata per la sicurezza e la continuità delle attività, pur con le restrizioni tuttora in vigore a livello nazionale e internazionale.

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

Il Bilancio è stato redatto pertanto nel rispetto dei principi di chiarezza, veridicità e correttezza e del principio generale della rilevanza. Un dato o informazione è considerato rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe influenzare le decisioni prese dai destinatari dell'informazione di bilancio.

Il bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale.

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis e da tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente.

Per quanto riguarda le informazioni relative all'andamento economico e finanziario della Società e ai rapporti ed alle operazioni intervenute con parti correlate si rimanda a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

Con la pubblicazione del Decreto Legislativo 18 agosto 2015, n. 139 sulla Gazzetta Ufficiale del 4 settembre 2015 (D.Lgs. 139/2015) si è completato l'iter di recepimento della direttiva 34/2013/UE. Tale decreto ha aggiornato la disciplina del codice civile in merito ai bilanci d'esercizio e la disciplina del D.Lgs. 127/1991 in tema di bilancio consolidato.

I principi di redazione, di valutazione nonché gli schemi obbligatori utilizzati al fine dell'elaborazione del presente bilancio sono quelli recepiti dal D.Lgs. 139/2015 e previsti dal codice civile, tenendo conto anche dei principi contabili predisposti dall'OIC "Organismo Italiano di Contabilità".

Costo ammortizzato: in relazione alla modifica apportata con il D.Lgs. 139/2015 la Società per la predisposizione del bilancio 2016 e seguenti, dopo un'attenta disamina e valutazione, dalla quale è risultato di difficile fattibilità ed eccessivamente oneroso il ricalcolo previsto, ha deciso di avvalersi della deroga inserita nell'articolo 2426, comma 1, numero 8, come riportato anche nel nuovo principio contabile nr. 19 - Debiti, di cui si riporta l'estratto:

"Disposizioni di prima applicazione

91. L'articolo 12 comma 2 del D.Lgs. 139/2015 prevede che le modificazioni previste all'articolo 2426, comma 1, numero 8, codice civile (criterio del costo ammortizzato) "possono non essere applicate alle

componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio". Qualora si usufruisca di tale facoltà la società applica il costo ammortizzato esclusivamente ai debiti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016 e dell'esercizio della facoltà occorre farne menzione in nota integrativa."

Quindi, per i finanziamenti e i mutui ipotecari già in essere alla data del 1° gennaio 2016 si continuerà ad iscrivere il valore del debito in conto capitale come da piano di ammortamento previsto, mentre per i relativi costi accessori, già iscritti alla voce "B I 7 Altre immobilizzazioni immateriali" si continuerà il processo di ammortamento a quote costanti sino all'estinzione del relativo debito, con iscrizione a conto economico delle corrispondenti quote di ammortamento alla voce "B 10 a - Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali".

In ossequio ai nuovi dettami, per i nuovi finanziamenti e mutui ipotecari stipulati a partire dal 1° gennaio 2016, si è adottato il criterio del costo ammortizzato, con riduzione diretta del debito in conto capitale dei relativi costi accessori e ricalcolo degli oneri finanziari col cosiddetto "tasso effettivo di rendimento".

Principi contabili

Il bilancio è stato predisposto in base alla normativa vigente e con l'accordo del Collegio Sindacale per i casi previsti dalla legge, applicando i criteri di valutazione in conformità all'art. 2426 e seguenti del Codice Civile.

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

Inoltre si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe previste dall'art. 2423 comma 4 Codice Civile;
- ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 127/1991 si precisa che non esistono beni di cui non sia stato determinabile il costo originario;
- con riferimento all'obbligo sancito dall'art. 27, commi 1 e 5, del D.Lgs. 127/1991 si precisa che la società non risulta soggetta all'obbligo di redigere il bilancio consolidato, in quanto non detiene partecipazioni di controllo in nessun'altra entità;
- la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;
- gli elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale sono evidenziati;

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il Bilancio di esercizio, come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro.

Criteri di valutazione applicati

Criteri di valutazione adottati

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo storico di acquisto, comprensivo degli oneri accessori, o al costo di produzione interna, comprensivo dei costi di produzione, imputabili in via diretta oppure in via indiretta, per la quota ragionevolmente attribuibile e, nei casi previsti dalla legge, sono state iscritte con il consenso del Collegio Sindacale.

I relativi importi sono stati esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione.

Voce	Categoria	Aliquota ammortamento
BI3	Diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno (Software)	20-33%
BI7	Spese per ottenimento finanziamenti	sulla base della durata dei contratti di finanziamento
BI7	Altri oneri pluriennali	10-20%

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

I costi sostenuti per migliorie e spese incrementative su beni di terzi detenuti in locazione ad utilità pluriennale, vengono ammortizzati secondo la minore tra la residua durata del contratto di locazione e l'utilità dei costi sostenuti.

Ai sensi del punto 5) dell'art. 2426, si informa che non si è proceduto alla distribuzione di dividendi eccedenti l'ammontare di riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei costi d'impianto, ampliamento e sviluppo non ammortizzati.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata, con eccezione dell'avviamento.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto o di produzione interna. Tale costo è comprensivo degli oneri accessori, nonché dei costi di diretta imputazione, aumentato degli importi residui delle rivalutazioni monetarie effettuate ai sensi delle leggi n. 72 del 19 marzo 1983, n. 413 del 30 dicembre 1991 e di una rivalutazione straordinaria.

La società al termine del 2020 si è avvalsa della facoltà prevista dall'articolo 110 del Decreto Legge n. 104 del 14 agosto 2020, successivamente convertito nella Legge n. 126 del 13 ottobre 2020 e modificato dall'articolo 1 della Legge del 30/12/2020 n. 178, rivalutando alcuni beni immobili e i terreni come risulta successivamente dettagliato al paragrafo inerente le movimentazioni delle immobilizzazioni materiali.

Sono stati ricompresi anche altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile ai beni, sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato.

Con gli stessi criteri sono stati aggiunti gli oneri di finanziamento relativi alla fabbricazione interna o presso terzi.

I relativi importi sono esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione prendendo in considerazione l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, ridotti al 50% per i beni acquisiti nell'esercizio in considerazione del loro ridotto contributo al processo produttivo. La quota di ammortamento così calcolata non si discosta significativamente da quella calcolata partendo dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'utilizzo della società.

Voce	Categoria	Aliquote applicate
BII1	Terreni	0%
BII1	Fabbricati	3% con esclusione del valore residuo finale
BII1	Terminal ferroviario	5% - 6%
BII1	Costruzioni leggere	10%
BII2	Impianti vari e macchinari in genere	10% - 15%
BII2	Gru e carrelli movimentazione terminal ferroviario	20%
BII2	Gru a portale elettriche	6,50%
BII3	Attrezzature varie	15% - 20%
BII4	Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	12%
BII4	Macchine elettroniche ufficio	20%
BII4	Automezzi e mezzi di movimentazione interna	20%
BII4	Autovetture	25%
BII4	Altri beni	8% - 10% - 15%

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

La società dall'esercizio 2005 ha modificato il piano di ammortamento dei fabbricati posseduti, passando dall'applicazione di un'aliquota del 3% sull'intero costo storico dei beni, all'identificazione di quote di ammortamento che, pur mantenendo un'ipotesi di obsolescenza tecnica, ma non fisica, nell'ordine di circa 34 anni, ma escludendo dal computo il valore residuo dei beni alla fine della loro vita programmata, consentano di rispecchiare in maniera più reale e puntuale il valore che gli stessi hanno oggi, ma che soprattutto avranno anche al termine del ciclo di previsto utilizzo. Pertanto, i relativi piani di ammortamento sono stati modificati, applicando la seguente formula:

Valore residuo dei fabbricati ante ammortamenti a bilancio al 31/12/2020

- (meno) valore residuo degli stessi fabbricati, come da perizia, al termine del processo di ammortamento basato su una vita utile di 34 anni
il tutto / (diviso) per il numero di anni residuo di vita utile del bene.

Questo procedimento ha dato come risultato la nuova quota di ammortamento calcolata per ogni singolo fabbricato, in funzione della sua vetustà relativa.

Per essere maggiormente aderenti all'evoluzione della realtà del mercato e al deperimento fisico tecnico dei beni, nei primi mesi del 2020, con effetto a decorrere dal bilancio 2019 in relazione alle variazioni delle quote di ammortamento appostate a conto economico, si è provveduto a richiedere l'aggiornamento della perizia tecnica effettuata nell'anno 2005, quindi successivamente nel 2008, 2011, 2014 e 2017, per verificare i valori dei fabbricati iscritti a bilancio. L'ultima perizia è stata integrata con le modifiche e gli interventi effettuati su alcuni beni nel corso degli ultimi anni.

I beni materiali di scarso valore unitario e di frequente ricambio sono stati spesi interamente nell'esercizio, quali beni di consumo.

I costi di manutenzione e riparazione sono imputati al Conto Economico nell'esercizio nel quale vengono sostenuti, sempre che gli stessi non comportino l'incremento di produttività o della vita utile del bene (nel qual caso i costi sono portati ad incremento del valore del bene).

Le immobilizzazioni materiali in corso di esecuzione sono valutate al costo, comprensivo degli oneri accessori di diretta e indiretta imputazione per la sola quota che ragionevolmente può essere loro imputata.

Le immobilizzazioni materiali acquisite attraverso contratti di locazione con patto di riscatto non vengono iscritte all'attivo patrimoniale tra le immobilizzazioni. Durante il periodo di locazione vengono allocati nel Conto Economico per competenza i canoni maturati. Nell'esercizio in cui viene esercitato il diritto di riscatto il bene viene iscritto all'attivo patrimoniale per il valore del riscatto stesso.

In altra sezione del presente documento vengono fornite le informazioni richieste dal n. 22 dell'art. 2427 C.C.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

Il costo, sia in precedenti esercizi che con riferimento all'esercizio 2020, è rivalutato in applicazione di leggi di rivalutazione; il valore così determinato non eccede, in ogni caso, il valore di mercato.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie consistenti in partecipazioni in società, sono state valutate secondo il metodo del costo, comprensivo degli oneri accessori; il valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione o del valore attribuito ai beni conferiti.

Il costo come sopra determinato viene ridotto in caso si accertino perdite durevoli di valore; qualora vengano meno i motivi della rettifica effettuata, il valore della partecipazione è ripristinato nel limite del costo di acquisizione.

Il valore così determinato non risulta superiore al valore che si sarebbe determinato applicando i criteri previsti dall'art. 2426, punto 4, del Codice Civile.

Le partecipazioni non destinate ad una permanenza durevole nel portafoglio della società vengono classificate nell'attivo circolante tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

Le partecipazioni in altre imprese non controllate e/o collegate sono state iscritte al costo di acquisto, eventualmente rettificato sulla base delle perdite rilevate dalle società partecipate e perciò esposte ad un valore inferiore al costo di acquisizione stesso.

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. Tale criterio è applicato per i crediti iscritti dal 1 gennaio 2016, come previsto dall'OIC 15.

Rimanenze, titoli ed attività finanziarie non immobilizzate

Le rimanenze, i titoli e le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono state iscritte al minore tra il costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e il presumibile valore di realizzo, desumibile dall'andamento del mercato.

Le materie prime, sussidiarie, le merci e i prodotti finiti sono stati iscritti applicando il metodo del costo specifico.

Il valore di mercato è determinato in base ai costi correnti delle scorte alla chiusura dell'esercizio.

Il valore delle scorte obsolete e a lenta movimentazione è stato svalutato in relazione alla loro possibilità di utilizzo o di realizzo futuro.

Crediti

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, mediante lo stanziamento di un apposito fondo di svalutazione, al quale viene accantonato annualmente un importo corrispondente al rischio di inesigibilità dei crediti rappresentati in bilancio, in relazione alle condizioni economiche generali e del settore di appartenenza, nonché alla provenienza del debitore.

I crediti con scadenza oltre 12 mesi sono iscritti con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Tale criterio si applica ai crediti sorti dal 1 gennaio 2016, come consentito dall'OIC 15.

I crediti comprendono le fatture emesse e quelle ancora da emettere, ma riferite a prestazioni di competenza dell'esercizio in esame.

I crediti verso clienti soggetti a procedure concorsuali o in stato di provato dissesto economico, per i quali si rende inutile promuovere azioni esecutive, vengono portati a perdita integralmente o nella misura in cui le informazioni ottenute e le procedure in corso ne facciano supporre la definitiva irrecuperabilità.

Sulla parte non realizzata delle svalutazioni si è provveduto a determinare le imposte anticipate.

Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa, sia in Euro che in valuta estera, i valori bollati e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

Relativamente ai ratei e risconti pluriennali si è provveduto a verificare il mantenimento della originaria iscrizione e laddove necessario sono state operate le necessarie variazioni.

Fondi per rischi e oneri

I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono 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.

Nella fattispecie, tale voce include gli stanziamenti al fondo imposte differite o potenziali, oltre agli stanziamenti per rischi legati a vertenze legali, potenziali vertenze connesse all'attività di gestione logistica e oneri derivanti da prescrizioni normative.

Il fondo rischi e oneri per imposte differite viene alimentato dagli accantonamenti per imposte differite passive determinati per tenere conto degli effetti fiscali netti relativi a componenti di reddito che diventeranno rilevanti in futuri esercizi e viene decrementato in funzione di fatti che riducano detto peso.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

L'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R. è stata direttamente portata in deduzione del fondo.

Con riferimento alla normativa prevista dal D.Lgs. 252/2006, come modificata dall'art. 1 commi 755 e seguenti della Legge 296/2006, in tema di destinazione del Fondo di Trattamento di Fine Rapporto del personale dipendente, si evidenzia che alla società è stata applicata la disciplina prevista per le aziende con un organico medio inferiore a 50 addetti.

Debiti

I debiti sono espressi al loro valore nominale, al netto di premi, sconti, abbuoni, e includono, ove applicabili, gli interessi maturati ed esigibili alla data di chiusura dell'esercizio.

I debiti con scadenza oltre 12 mesi sono iscritti con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Tale criterio si applica ai debiti sorti dal 1 gennaio 2016, come consentito dall'OIC 19.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono attivati al solo fine di garantire la copertura di rischi sottostanti di tasso d'interesse, di cambio, di prezzo o di credito. Gli strumenti possiedono i requisiti per essere considerati di copertura semplice e vengono valutati pertanto con il metodo semplificato.

Uno strumento finanziario derivato di copertura dei flussi finanziari o del fair value di un'attività segue la classificazione, nell'attivo circolante o immobilizzato, dell'attività coperta; uno strumento finanziario derivato di copertura dei flussi finanziari e del fair value di una passività, un impegno irrevocabile o un'operazione programmata altamente probabile è classificato nell'attivo circolante, così come uno strumento finanziario derivato non di copertura. In caso di fair value negativo, tali strumenti sono iscritti al passivo tra i fondi e rischi. Le variazioni di fair value degli strumenti finanziari derivati sono esposte nel conto economico nella sezione D) "Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie", mentre le variazioni di fair value della componente efficace degli strumenti finanziari derivati di copertura di flussi finanziari sono iscritte nel Patrimonio netto, alla voce *Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi*.

Criteria di conversione dei valori espressi in valuta

I crediti ed i debiti espressi originariamente in valuta estera sono convertiti in Euro ai cambi storici del giorno in cui sono sorti. Le differenze di cambio realizzate in occasione del pagamento dei debiti e dell'incasso dei crediti in valuta estera sono imputate al conto economico.

I crediti in valuta esistenti a fine esercizio sono stati convertiti in Euro al cambio del giorno di chiusura del Bilancio; gli utili e le perdite su cambi così rilevati sono stati esposti nel conto economico del Bilancio alla voce C.17-bis "Utile/perdite su cambi", eventualmente accantonando a riserva di patrimonio netto non distribuibile, fino al momento del realizzo, un importo pari all'utile netto emergente dalla somma algebrica dei valori considerati.

Relativamente all'importo iscritto alla voce C.17-bis si precisa che la parte di utili/perdite su cambi realizzata è pari a Euro 0, mentre la parte di utili/perdite su cambi non realizzata è pari a Euro 0.

La Società, alla data di chiusura dell'esercizio, non ha debiti in valuta così come non detiene attività in valuta estera.

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi sono iscritti al netto di resi, sconti ed abbuoni, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

In particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti. I ricavi relativi ai lavori in corso su ordinazione sono riconosciuti in proporzione all'avanzamento dei lavori;
- i ricavi per vendita di beni sono rilevati al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente coincide con la consegna o la spedizione del bene;

- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- gli accantonamenti a fondi rischi e oneri sono iscritti per natura, ove possibile, nella classe pertinente del conto economico;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

Dividendi

I dividendi sono contabilizzati secondo il principio di competenza economica, al sorgere del relativo diritto alla riscossione, ai sensi dell'OIC 21.

Imposte sul Reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".

Con riferimento alla rilevazione degli effetti fiscali derivanti dalle differenze temporali tra esposizione in Bilancio di componenti economici e momento di rilevanza fiscale dei medesimi specificiamo quanto segue.

Le imposte differite sono state calcolate sulla base delle differenze temporanee tassabili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze temporanee genereranno delle variazioni in aumento della base imponibile.

In aderenza del principio della prudenza, le attività per imposte anticipate sono state calcolate sulle differenze temporanee deducibili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze genereranno una variazione in diminuzione dell'imponibile, basandosi sul principio della ragionevole certezza dell'esistenza di imponibili fiscali futuri sufficienti a riassorbire le variazioni sopra menzionate.

L'ammontare delle imposte anticipate viene rivisto ogni anno al fine di verificare il permanere della ragionevole certezza di conseguire in futuro redditi imponibili fiscali, tali da recuperare l'intero importo delle imposte anticipate.

L'ammontare delle imposte differite ed anticipate è soggetto, altresì, a rideterminazione nell'ipotesi di variazione delle aliquote di tassazione originariamente considerate.

Riserve di utili

Le riserve risultanti alla fine dell'esercizio si riferiscono prevalentemente a riserve di utili di esercizi precedenti, già interamente assoggettati a tassazione, con l'eccezione della riserva di capitale derivante dal sovrapprezzo azioni e della riserva derivante dalla rivalutazione effettuata in base all'articolo 110 del Decreto Legge n. 104 del 14 agosto 2020, convertito con Legge n. 126 del 13 ottobre 2020.

Non sussistono vincoli o impedimenti all'utilizzo delle riserve iscritte a bilancio se non quelli specificatamente previsti dalla vigente normativa e dagli articoli 2431 e 2426 punto 5 del Codice Civile.

Riserve per contributi pubblici

Trattasi di contributi in conto capitale accantonati in passato, ai sensi dell'ex art. 55, ora art. 88, dei D.P.R. 597/1973 e 917/1986, per consentire la sospensione dell'imposizione, beneficiando della diminuzione del carico d'imposta per la società. Tutti questi fondi, al momento del loro utilizzo, comporterebbero carichi fiscali pari all'applicazione dell'aliquota di sistema sul loro ammontare. Per tale ragione devono essere qualificati come riserve non tassate di utili.

Il trattamento globale del contributo fino all'esercizio 1996 comportava che il 50% di esso venisse accantonato, in sospensione d'imposta, in una riserva di patrimonio netto. Il rimanente 50% del contributo rimaneva a Conto Economico dell'esercizio e veniva assoggettato ad imposizione, in un periodo dilazionato di un massimo di cinque anni.

Dall'anno 1997 la società, anche per effetto di mutamenti normativi e nella prassi (Art. 21 della L. 449/1997, Circolare Assonime 9/1998 e dei principi contabili riformulati dall'O.I.C.) ha ritenuto di aderire al trattamento di tali contributi suggerito dal principio I.A.S. n. 20 e dal principio contabile OIC n. 16, addivenendo ad una disciplina avente sostanzialmente gli stessi effetti dell'annotazione dei contributi in riduzione del costo dei beni cui sono riferiti. Tuttavia per non iscrivere i beni ad un valore netto e quindi poco rappresentativo della loro intrinseca valenza, si annotano i contributi alla voce "Risconti passivi" e li si fa partecipare al Conto Economico della società in posta avversa ed alla stessa aliquota con cui vi affluiscono gli ammortamenti dei beni cui sono correlati, in modo da avere un effetto neutro sia sul risultato d'esercizio, che sulla misurazione del patrimonio netto.

Ma mentre i contributi relativi ai beni ammortizzabili, quali ad esempio i fabbricati, affluiscono alla voce "A 5 - Altri ricavi e proventi" del Conto Economico con le stesse modalità con cui vi affluiscono gli ammortamenti dei beni cui sono correlati, altrettanto non è possibile fare per i terreni, perché in relazione a questi ultimi non sono effettuabili ammortamenti. I contributi relativi ai terreni sono quindi stati direttamente annotati in una riserva di patrimonio netto, per misurare l'incremento di ricchezza della società, senza passare per il Conto Economico. Inoltre, ai sensi dell'art. 88, comma 3, lettera b, del T.U.I.R., a tale parte di contributi fiscalmente si applica la normale disciplina dei "contributi in conto capitale", con assoggettamento a tassazione in un massimo di cinque anni dal momento del loro incasso.

In accordo infine con la dottrina dominante e con il consenso del Collegio Sindacale, sulla parte prevalente di tali contributi percepita in passato, per la quale si beneficia della sospensione a tempo indefinito della tassazione, non vengono calcolate imposte differite o potenziali, poiché si ritiene che la stessa riserva non verrà mai utilizzata, o lo sarà eventualmente solo per destinazione a copertura di perdite d'esercizio, fattispecie in via di massima non imponibile. Sulla parte dei contributi su cui si beneficia solo della temporanea dilazione nella tassazione, vengono invece calcolate imposte differite in funzione del saldo globale delle variazioni fiscali temporanee e delle ipotesi di andamento reddituale dei futuri esercizi sociali.

Al di là di interventi, pur significativi ma occasionali come quello della Regione Veneto, la società ha beneficiato principalmente di contributi concessi ai sensi della legge sugli interporti n. 240/1990.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Risultano iscritte, al netto di ammortamenti, rispettivamente per € 353.553 alla fine del corrente esercizio e per € 535.964 nell'esercizio precedente; le variazioni sono principalmente dovute agli oneri sostenuti per acquisti di licenze o implementazioni di nuovi software di gestione terminal e logistica, all'eliminazione di parte dei costi capitalizzati il cui processo di ammortamento si è concluso, per cui gli stessi non hanno più utilità futura, oltre all'appostazione delle normali quote di ammortamento.

Il seguente prospetto evidenzia i movimenti delle immobilizzazioni immateriali, ricordando che le aliquote di ammortamento applicate sono indicate a commento dei criteri di valutazione (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	0	0	486.737	0	0	0	611.704	1.098.441
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	225.191	0	0	0	337.286	562.477
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	0	0	261.546	0	0	0	274.418	535.964
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	0	0	24.124	0	0	0	0	24.124
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	3.078	3.078
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	0	0	138.795	0	0	0	64.663	203.458
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	0	(114.671)	0	0	0	(67.740)	(182.411)

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di fine esercizio								
Costo	0	0	434.861	0	0	0	395.735	830.596
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	287.985	0	0	0	189.057	477.042
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	0	0	146.875	0	0	0	206.678	353.553

L'ammortamento degli oneri pluriennali, costituiti in prevalenza da spese sostenute per l'ottenimento di mutui ipotecari stipulati antecedentemente al 2016, avviene in maniera costante ripartito sull'arco della durata dei finanziamenti ottenuti.

Si specifica che su tali cespiti non sono mai state effettuate rivalutazioni, né svalutazioni.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2426, numero 5, si attesta che al termine dell'esercizio non sussistono costi d'impianto e ampliamento o di sviluppo.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Ammontano, al netto di ammortamenti, alla fine del corrente esercizio a € 264.723.263 e dell'esercizio precedente a € 182.956.396; nel prospetto che segue si può cogliere la dinamica delle voci in esame, le cui variazioni sono dovute principalmente: a lavori di ristrutturazione e miglioramento di fabbricati e impianti già esistenti, ai lavori di completamento per la realizzazione del nuovo immobile a destinazione produttiva, conclusi nei primi mesi del 2020, oltre al normale processo di rinnovamento di impianti e attrezzature per il settore logistico e per la struttura della società.

Si sottolinea che la Società ha usufruito della possibilità di rivalutare i beni d'impresa concessa dall'articolo 110 del Decreto Legge n. 104 del 14 agosto 2020, successivamente convertito nella Legge n. 126 del 13 ottobre 2020, come meglio specificato nel successivo paragrafo dedicato alle rivalutazioni.

Nel corso del 2020 sono avvenute cessioni per alcune gru semovente (Reach stacker) utilizzate nel terminal e altre attrezzature non più utilizzate.

Si ricorda che con la fusione avvenuta nel 2009 con Magazzini Generali Padova S.r.l., è stato attribuito un maggior valore alla componente dei terreni, derivante dall'allocazione del disavanzo di fusione pari a € 1.109.147; su tale valore non si è provveduto allo stanziamento delle imposte differite correlate, ammontanti a € 309.452, in quanto sussistono scarse probabilità che tale debito insorga.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali nell'esercizio ammontano a € 6.286.657, contro € 6.431.095 dello scorso esercizio e sono stati calcolati su tutti i cespiti ammortizzabili applicando aliquote ritenute rappresentative della vita economico-tecnica di detti beni.

Da sottolineare che gli ammortamenti sono stati definiti ante rivalutazione degli immobili, per cui il maggior valore è stato iscritto dopo l'appostazione delle quote dell'esercizio, mentre l'incremento dovuto alla rivalutazione avrà effetti economici solo a partire dall'esercizio 2021.

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio, ricordando che le aliquote di ammortamento applicate sono indicate a commento dei criteri di valutazione (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	223.967.170	25.421.670	1.832.484	3.089.683	10.235.188	264.546.195
Rivalutazioni	5.108.350	475.529	6.872	258	0	5.591.009
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	73.450.914	9.572.234	1.704.517	2.453.144	0	87.180.809
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	155.624.605	16.324.966	134.840	636.797	10.235.188	182.956.396
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	1.848.654	1.946.147	4.642	62.814	2.000.000	5.862.257
Riclassifiche (del valore di bilancio)	10.036.824	198.364	0	0	(10.235.188)	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	82.268.503	0	0	0	0	82.268.503
Ammortamento dell'esercizio	4.516.531	1.587.059	31.458	151.609	0	6.286.657
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	77.236	0	0	0	0	77.236
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	89.560.215	557.451	(26.816)	(88.795)	(8.235.188)	81.766.867
Valore di fine esercizio						
Costo	235.852.648	26.953.681	1.837.126	3.145.356	2.000.000	269.788.811
Rivalutazioni	87.376.853	475.529	6.872	258	0	87.859.512
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	77.967.445	10.546.793	1.735.974	2.597.613	0	92.847.825
Svalutazioni	77.236	0	0	0	0	77.236
Valore di bilancio	245.184.820	16.882.417	108.024	548.002	2.000.000	264.723.263

Immobilizzazioni materiali oggetto di rivalutazione alla fine dell'esercizio

La società si è avvalsa della facoltà prevista dall'articolo 110 del Decreto Legge n. 104 del 14 agosto 2020, successivamente convertito nella Legge n. 126 del 13 ottobre 2020 e modificato dall'articolo 1 della Legge del 30/12/2020 n. 178, rivalutando alcuni beni immobili e i terreni come risulta da prospetto sotto riportato.

Tale norma ha previsto la possibilità, in deroga all'articolo 2426 del codice civile e ad ogni altra disposizione di legge vigente in materia, di rivalutare i beni d'impresa e le partecipazioni di cui alla sezione II del capo I della legge 21 novembre 2000, n. 342, ad esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019. Ai sensi del comma 2 è prevista l'effettuazione della rivalutazione distintamente per ciascun bene, senza dover considerare i beni

appartenenti alla stessa categoria omogenea, contrariamente alle precedenti norme in tema. I beni presi in considerazione devono risultare dal bilancio dell'esercizio precedente, nonché al termine dell'esercizio corrente. E' data facoltà di effettuare la rivalutazione ai soli fini civilistici, oppure di veder riconosciuto il maggior valore attribuito ai beni, in modo parziale o totale, ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita, mediante il versamento di un'imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP, oltre che di eventuali addizionali, nella misura del 3% per i beni ammortizzabili e non ammortizzabili.

La Società ha pertanto valutato l'opportunità di rivalutare alcune unità immobiliari precedentemente riscattate da operazioni di leasing finanziario, iscritte a bilancio a un valore di molto inferiore a quello di mercato o d'uso, nonché di rivalutare tutti quei terreni acquisiti nel corso del tempo a prezzi inferiori all'attuale media del mercato. L'importo derivante dal maggior valore degli immobili verrà riconosciuto fiscalmente mediante versamento dell'imposta sostitutiva prevista, mentre il maggior valore riferito ai terreni verrà iscritto con effetti rilevanti ai soli fini civilistici, con corrispondente iscrizione delle relative imposte differite alle attuali aliquote vigenti (IRES al 24%, IRAP al 3,9%), con riduzione della riserva derivante dal saldo attivo della rivalutazione iscritta a patrimonio netto.

L'imposta sostitutiva del 3%, pari a complessivi € 408.772, sarà versata in tre rate di pari importo, come previsto al comma 6, di cui la prima scadente entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al presente periodo d'imposta, e le altre con scadenza entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi dei due periodi d'imposta successivi.

La rivalutazione è stata determinata avendo riguardo al valore di mercato, nonché considerando il valore economico dei beni in funzionamento. Il valore dei beni, come sopra definito e secondo quanto risultante dall'apposita relazione di stima redatta e asseverata da un esperto del settore, è stato confrontato con il residuo da ammortizzare dei beni stessi, per quanto attiene agli immobili, e al valore d'iscrizione a fine esercizio per i terreni. L'importo che ne è risultato è stato assunto come limite massimo della rivalutazione.

Per gli immobili tale valore è stato ridotto prudenzialmente di circa un 10%, mentre per i terreni si è considerato un valore medio di € 120 al metro quadro, come indicato dal perito, preso atto che le compravendite avvenute nel corso dell'ultimo periodo sono mediamente superiori a tale importo.

L'intera rivalutazione è stata contabilizzata ad incremento del valore storico attivo dei beni, con contropartita l'iscrizione di apposita riserva nel patrimonio netto. La stessa è stata ridotta dell'importo relativo all'imposta sostitutiva del 3%, come sopra indicato, per dare riconoscimento fiscale alla rivalutazione effettuata sugli immobili, così come per il valore derivante dallo stanziamento delle imposte differite relativamente al disallineamento civile-fiscale, per il mancato riconoscimento fiscale alla rivalutazione dei terreni.

Si attesta che il valore netto dei beni rivalutati risultante dal bilancio in commento non eccede quello che è loro fondatamente attribuibile in relazione alla capacità produttiva e alla possibilità di utilizzazione nell'impresa, nonché in relazione al loro valore di mercato.

Immobili ammortizzabili	Costo storico (incluse precedenti rivalutazioni)	Fondo ammortamento	Valore corrente	Rivalutazione massima	Rivalutazione effettuata
1° Fabbricato Corrieri Via Panama 1	1.437.269	61.730	2.838.000	1.462.461	1.224.461
Cittadella della Logistica 1° stralcio corpo A e B Via Inghilterra 16	2.598.730	0	16.260.000	13.661.270	12.401.270
TOTALI IMMOBILI	4.036.000	61.730	19.098.000	15.123.730	13.625.730
Terreni non ammortizzabili (Lotti)	Costo storico (incluse precedenti rivalutazioni)	Fondo ammortamento	Valore corrente	Rivalutazione massima	Rivalutazione effettuata
A - 1° Fabb. Corrieri	344.000		1.671.240	1.327.240	1.327.240

Immobili ammortizzabili	Costo storico (incluse precedenti rivalutazioni)	Fondo ammortamento	Valore corrente	Rivalutazione massima	Rivalutazione effettuata
E - E 1 - 1° Fabb. Spedizionieri	2.349.056		8.302.920	5.953.864	5.953.864
G - 2° Fabb. Corrieri	997.893		1.783.560	785.667	785.667
H parte - Piattaforma Logistica / Terminal stradale	923.587		1.879.080	955.493	955.493
H parte - 2° Magazzino a pronti	1.582.150		4.329.600	2.747.450	2.747.450
N - 2° Fabb. Spedizionieri	1.322.862		5.533.200	4.210.338	4.210.338
R - Distripark	7.508.367		11.624.520	4.116.153	4.116.153
S 1 parte - Accesso terminal stradale	154.262		291.120	136.858	136.858
S1-S2-S3 - Magazzino a pronti	2.397.034		4.280.400	1.883.367	1.883.367
T - Palazzina servizi terminal	227.278		643.200	415.922	415.922
1° SUD + Adeg.Corogr. - 4° Fabb. Spedizionieri	4.443.939		7.922.760	3.478.821	3.478.821
Nuovo grande terminal 1° stralcio	4.208.486		7.428.480	3.219.994	3.219.994
Nuovo grande terminal 2° stralcio	2.765.585		4.272.960	1.507.375	1.507.375
Ampliamento Nuovo grande terminal	10.960.280		14.054.280	3.094.000	3.094.000
6° fabbricato spedizionieri	1.359.929		2.608.800	1.248.871	1.248.871
7° fabbricato spedizionieri	2.229.001		2.940.960	711.959	711.959
1° stralcio La Cittadella della logistica	792.269		11.516.400	10.724.131	10.724.131
2° stralcio La Cittadella della logistica	4.930.401		7.628.640	2.698.239	2.698.239
3° stralcio La Cittadella della logistica	1.919.835		2.470.800	550.965	550.965
Collegamento terminals	512.806		651.240	138.434	138.434
Caselli	321.766		382.440	60.674	60.674
Ex M - Parcheggio autocarri	480.305		1.137.600	657.295	657.295
Corso Stati Uniti 18 - Dogana, magazzini vari	2.426.896		20.446.560	18.019.664	18.019.664
TOTALI TERRENI	55.157.987	0	123.800.760	68.642.773	68.642.773
TOTALI GENERALI	59.193.987	61.730	142.898.760	83.766.503	82.268.503

Ai sensi dell'art. 10 della legge 72 del 19 marzo 1983, dell'art. 11 della legge n. 342 del 21 novembre 2000 e dell'art. 2427 del Codice Civile, si riporta la tabella illustrativa delle rivalutazioni operate e a seguire un dettaglio di quelle relative ai cespiti ancora in essere alla fine dell'esercizio in corso.

Nella presente tabella sono riportati anche i valori relativi alla rivalutazione di terreni derivanti dall'apporto di Magazzini Generali Padova S.r.l., effettuata in sede di attribuzione del disavanzo di fusione nel 2009.

RIVALUTAZIONI	IMPORTI ORIGINARI	IMPORTI RESIDUI A BILANCIO					
		Terreni	Fabbricati	Macchinari e impianti	Attrezzature	Altri beni	Totali
Rivalutazione Legge 72/1983	3.187.629	464.043	1.502.900	475.529	6.872	258	2.449.602
Rivalutazione Legge 413/1991	1.998.183	213.128	1.656.127	0	0	0	1.869.255
Rivalutazioni straordinarie	540.128	163.004	0	0	0	0	163.004
Disavanzo di fusione 2009	1.117.363	1.109.147	0	0	0	0	1.109.147
Rivalutazione DL 104/2020	82.268.503	68.642.773	13.625.730	0	0	0	82.268.503
Totale rivalutazioni	89.111.806	70.592.095	16.784.757	475.529	6.872	258	87.859.511

Per quanto riguarda i vincoli esistenti su alcune immobilizzazioni, si rimanda al commento alla voce "debiti verso banche ed altri finanziatori a medio-lungo termine".

Contributi in conto capitale e in conto impianti

A fronte dei beni classificati nelle voci Fabbricati, Terreni, Impianti e Macchinari sono stati ottenuti contributi in conto capitale e in conto impianti ai sensi della Legge 240/1990 e da parte della Regione Veneto, principalmente attraverso il Programma Operativo Regionale (POR) e ai sensi della Legge Regionale 8/1982. Il trattamento fiscale di tali contributi è specificato nei principi contabili; una parte di tali contributi è ancora annotata tra i risconti passivi ed in apposite riserve del patrimonio netto.

Con la conclusione dei lavori al terminal ferroviario e dell'installazione delle nuove gru a portale nel 2018 si è provveduto a iscrivere il contributo assegnato dalla Comunità Europea, denominato CEF2014 (Connecting Europe Facility) per un importo pari a € 3.248.432, di cui 2.598.746 già incassati entro il 31/12/2018. L'importo residuo da incassare, pari a € 649.686, risulta iscritto fra i crediti verso altri a breve termine, mentre una cospicua parte di tale contributo, pari a iniziali € 3.154.910, riferita alle immobilizzazioni immateriali e materiali, è stata annotata tra i risconti passivi, per affluire in quote annuali ai ricavi come già specificato nei principi contabili.

Fra i beni apportati con la fusione del 2013 dalla ex controllata Padova Container Service S.r.l., risultano contributi sull'acquisto di alcuni macchinari e mezzi di trasporto interni (gru e carrelli), per i quali erano stati spesi complessivamente Euro 1.602.000. Nel corso dell'esercizio 2006 era stato riconosciuto e deliberato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ai sensi della legge n. 166/2002 e del D.P.R. n. 340/2004, un contributo pari ad Euro 105.560. Successivamente nel 2008, con ulteriore decreto, il Ministero ha riconosciuto alla società un'ulteriore quota di contributo pari ad Euro 375.040, portando il credito spettante ad un ammontare complessivo di Euro 480.600, pari al 30% del costo sostenuto per l'acquisto dei mezzi interessati, da incassare mediante accrediti periodici per la durata di quindici anni, suddivise in due quote semestrali, ciascuna di Euro 21.971. Tali rate, oltre alla quota capitale, comprendono gli interessi attivi riconosciuti per il versamento dilazionato, individuati nel loro ammontare sulla base del piano di erogazione avviato nel 2009 dal Ministero e dei conteggi desumibili dai pagamenti ricevuti. La quota di interessi maturata alla data di chiusura del presente esercizio è affluita tra i proventi finanziari diversi del conto economico.

Operazioni di locazione finanziaria

La Società nel corso del 2020 ha avuto in essere sei contratti di locazione finanziaria riferiti: a nr. 2 gru semoventi, all'immobile completato nel 2016 denominato "Bohler", con la formula del lease back del terreno, a un impianto di pesa a ponte, a due nuovi mezzi, un "terminal trailer" per la movimentazione interna e un autocarro Iveco Daily per i trasporti riferiti all'attività del Cityporto, infine da febbraio 2016 a una porzione dell'immobile denominato "MG Tower", ritornato in capo alla Società Interporto (in relazione al vincolo contrattuale definito dalla ex MMGG incorporata nel 2009), a seguito delle difficoltà finanziarie incontrate dal conduttore del contratto.

Permane in carico a Interporto Padova, pur sensibilmente ridotto con il decorrere degli anni, il rischio derivante dall'obbligo di subentrare negli impegni residui e relativi al contratto originario "MG Tower" in caso di insolvenza del soggetto cessionario del contratto di leasing.

Si forniscono le informazioni richieste dall'art. 2427, punto 22) del Codice Civile, relative alle operazioni di locazione finanziaria comportanti il trasferimento alla società della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni oggetto dei contratti.

Operazioni di locazione finanziaria (locatario) - effetto sul patrimonio netto (prospetto)

	Importo
Attività	
a) Contratti in corso	
a.1) Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente	
a.1) Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente	4.646.204
relativi fondi ammortamento	1.278.533
a.2) Beni acquistati in leasing finanziario nel corso dell'esercizio	0
a.3) Beni in leasing finanziario riscattati nel corso dell'esercizio	1.150.000
a.4) Quote di ammortamento di competenza dell'esercizio	191.398
a.5) Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	0
a.6) Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio	
a.6) Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio	3.747.204
relativi fondi ammortamento	570.931
b) Beni riscattati	
b.1) Maggiore/minor valore complessivo dei beni riscattati, determinato secondo la metodologia finanziaria, rispetto al loro valore netto contabile alla fine dell'esercizio	13.736.394
Totale (a.6+b.1)	16.912.666
Passività	
c) Debiti impliciti	
c.1) Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente	
c.1) Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente	2.081.338
di cui scadenti nell'esercizio successivo	413.553
di cui scadenti oltre l'esercizio successivo entro 5 anni	993.468
di cui scadenti oltre i 5 anni	674.317
c.2) Debiti impliciti sorti nell'esercizio	0
c.3) Rimborso delle quote capitale e riscatti nel corso dell'esercizio	413.553
c.4) Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio	
c.4) Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio	1.667.785
di cui scadenti nell'esercizio successivo	302.620
di cui scadenti oltre l'esercizio successivo entro 5 anni	906.023
di cui scadenti oltre i 5 anni	459.142
d) Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio (a.6+b.1-c.4)	15.244.882
e) Effetto fiscale	3.561.757
f) Effetto sul patrimonio netto alla fine dell'esercizio (d-e)	11.683.125

Operazioni di locazione finanziaria (locatario) - effetto sul risultato d'esercizio (prospetto)

	Importo
a.1) Storno di canoni su operazioni di leasing finanziario	557.223

	Importo
a.2) Rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario	49.591
a.3) Rilevazione di quote di ammortamento su contratti in essere	191.398
a.4) Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	
a) Effetto sul risultato prima delle imposte (minori/maggiori costi)	-316.234
b) Rilevazione dell'effetto fiscale	-88.229
c) Effetto netto sul risultato d'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario rispetto al metodo patrimoniale adottato (a-b)	-228.005

Immobilizzazioni finanziarie

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

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Società. Il loro valore al 31/12/2020 ammonta complessivamente a Euro 478.565 (Euro 478.565 alla fine dell'esercizio precedente).

Nell'esercizio corrente non si è reso necessario svalutare il valore delle partecipate, in quanto non si sono verificate perdite ritenute di carattere permanente o altri fatti negativi.

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio non sono stati realizzati proventi derivanti dalle partecipazioni detenute.

Ai sensi dell'art. 10 della legge 72 del 19 marzo 1983, dell'art. 11 della legge n. 342 del 21 novembre 2000 e dell'art. 2427 del Codice Civile si attesta che sulle partecipazioni esistenti nel patrimonio della Società alla fine dell'esercizio non è stata mai operata alcuna rivalutazione economica o monetaria.

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio								
Costo	0	0	0	0	903.705	903.705	0	0
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0	425.140	425.140	0	0
Valore di bilancio	0	0	0	0	478.565	478.565	0	0
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	(52.365)
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	52.365

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli	Strumenti finanziari derivati attivi
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di fine esercizio								
Costo	0	0	0	0	903.705	903.705	0	0
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0	425.140	425.140	0	0
Valore di bilancio	0	0	0	0	478.565	478.565	0	0

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Il seguente prospetto evidenzia la formazione e la composizione dei crediti immobilizzati (art. 2427, punto 2 del Codice Civile), nonché gli importi con scadenza superiore a 5 anni (art. 2427, punto 6 del Codice Civile).

Si sottolinea che i crediti sono stati iscritti al valore di presunto realizzo e si riferiscono a depositi cauzionali versati in dipendenza di contratti di utenza, in genere infruttiferi, o derivanti dai contratti, stipulati nel corso del 2014, con Rete Ferroviaria Italiana e Ferservizi per la manovra ferroviaria.

L'incremento dell'esercizio è dovuto al versamento di una cauzione al Consorzio ZIP in liquidazione di carattere infruttifero.

Per tali importi non è prevedibile la data di scadenza, pertanto è presumibile una durata anche oltre i cinque anni.

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile si informa che tutti i crediti riferiti a questa voce sono vantati verso soggetti italiani.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni 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 immobilizzati verso imprese controllate	0	0	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	0	0	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	0	0	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso altri	61.627	100.457	162.084	0	162.084	0
Totale crediti immobilizzati	61.627	100.457	162.084	0	162.084	0

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Ai sensi dell'art. 2427-bis, comma 1, punto 2) del Codice Civile, per le immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value si riportano di seguito, per le singole attività ovvero per raggruppamenti di attività, il valore contabile ed il fair value:

Dettaglio del valore delle partecipazioni in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Mercitalia Intermodal S.p.A.	187.051
Interbrennero S.p.A.	54.696
Interporto di Rovigo S.p.A.	150.241
Attiva S.p.A. Fallita	1
Bic Adriatico Consortile C.e.i.i. S.c.a.r.l. Fallita	
Veneto Logistica S.r.l.	16.674
Z.I.T.A.C. S.p.A. in liquidazione	1
Consorzio Padova 1	500
Banca Popolare Etica S.C.p.A.	23.710
Banca Popolare di Vicenza S.p.A.	1
Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.	45.689
Totale	478.565

Di seguito si riporta la tabella sintetica con le informazioni delle società partecipate, per le quali quasi tutti i dati si riferiscono ai bilanci chiusi e approvati al 31 dicembre 2019 tranne che per la società Attiva S.p.A. fallita nel 2013, il Consorzio Padova 1 e la Banca Popolare di Vicenza S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa. Si precisa che presso la sede della Società si possono trovare le copie degli ultimi bilanci approvati dalle partecipate.

DETTAGLIO DEI DATI DELLE PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE:	Sede sociale	Ultimo bilancio approvato	Capitale sociale	% di possesso	Valore d'iscrizione in bilancio	Valore quota patrimonio netto	Risultato ultimo esercizio
Mercitalia Intermodal S.p.A.	Milano - Via Valtellina 5/7	2019	€ 7.000.000	1,34057	187.051	500.467	-2.766.068
Interbrennero S.p.A. Interporto Servizi Doganali e Intermodali del Brennero	Trento - Via Innsbruck 13-15	2019	€ 13.818.933	0,32412	54.696	175.041	-457.870
Interporto di Rovigo S.p.A.	Rovigo – Via delle Industrie 53 Porto Interno	2019	€ 5.836.159	2,74734	150.241	156.655	160.311
Attiva S.p.A. - Fallita nel 2013 - Agenzia per la Trasformazione Territoriale in Veneto	Bagnoli di Sopra (PD) – Piazza Martiri d'Ungheria 1	2012	€ 7.660.966,74	0,10860	1	-8.033	-14.600.778
Bic Adriatico Consortile C.e.i.i. S. C. a r.l. – Fallita nel 2003	Rovigo – Porta Adige 45	=====	€ 80.000	10,00	0	=====	=====
Veneto Logistica S.r.l.	Rovigo – Via delle Industrie 53 Porto Interno	2019	€ 850.000	1,9463	16.674	18.630	20.724
Z.I.T.A.C. S.p.A. Zona Industriale Tecnologica e Artigianale Cittadelle se in Liquidazione	Cittadella (PD) – Via Indipendenza, 41	2019	€ 217.000	1,84332	1	-127.445	234.126
Consorzio Padova 1	Padova - Corso Stati Uniti 18	2013	€ 34.500 fondo consortile	1,44928	500	556	224

DETTAGLIO DEI DATI DELLE PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE:	Sede sociale	Ultimo bilancio approvato	Capitale sociale	% di possesso	Valore d'iscrizione in bilancio	Valore quota patrimonio netto	Risultato ultimo esercizio
Banca Popolare Etica S.C.p.A.	Via Niccolò Tommaseo 7 - 35131 Padova	2019	€ 69.946.538	0,03152	23.710	31.726	6.267.836
Banca Popolare di Vicenza S.p.A.	Via Battaglione Framarin 18 - 36100 Vicenza	2016	€ 677.204.359	0,00089	1	18.802	-1.901.705.146
Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. - Sudtiroler Sparkasse AG	Via Cassa di Risparmio 12 - 39100 Bolzano	2019	€ 469.330.500	0,00683	45.689	47.473	27.021.433

Attivo circolante

Rimanenze

Ai sensi dell'art. 2427, punto 4 del Codice Civile si riporta di seguito il dettaglio relativo alla composizione della voce in esame.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	480.983	19.629	500.612
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0	0
Lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Prodotti finiti e merci	70.251	1.174.682	1.244.933
Acconti	0	0	0
Totale rimanenze	551.234	1.194.311	1.745.545

Si evidenzia che i criteri adottati nella valutazione delle singole voci hanno portato all'iscrizione di valori non sensibilmente differenti rispetto ai costi correnti dei beni rilevabili alla data di chiusura dell'esercizio (art. 2426, punto 10 del Codice Civile).

La configurazione di costo assunta per la valorizzazione delle merci prevede l'attribuzione del costo specifico, salvo che lo stesso non risulti superiore al valore presumibilmente realizzabile. Per le materie prime, sussidiarie e di consumo, essenzialmente relative al materiale d'officina, la valorizzazione è operata mediante l'attribuzione dei costi di acquisto dell'ultimo periodo dell'anno.

La quota principale delle rimanenze è da attribuire prevalentemente ai ricambi acquistati nel 2018 per la periodica manutenzione delle quattro gru a portale elettriche, come previsto dagli accordi con il produttore, oltre a un terreno acquisito verso la fine dell'esercizio e oggetto di successiva vendita avvenuta nei primi mesi del 2021.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile), specificando che alla fine dell'esercizio non esistono crediti in valuta.

	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	5.259.367	656.053	5.915.420	5.811.177	104.243	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.594.634	(1.375.934)	218.700	196.796	21.904	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	598.565	119.467	718.032			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.175.086	(260.818)	914.268	914.268	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	8.627.652	(861.232)	7.766.420	6.922.241	126.147	0

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

I crediti dell'attivo circolante sono così ripartiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto debitore (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

Area geografica	Italia	Europa	Resto del Mondo	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	5.180.707	407.145	327.568	5.915.420
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	-	-	-	0
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	-	-	-	0
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	-	-	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	-	-	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	218.700	-	-	218.700
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	718.032	-	-	718.032
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	264.582	649.686	-	914.268
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	6.382.021	1.056.831	327.568	7.766.420

Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Clienti scad. a breve	4.991.832	5.811.084	819.252
Clienti c/fatture da emettere	238.585	193.562	-45.023
Clienti c/note di accredito da emettere	-78.883	-60.721	18.162
Svalutazione crediti in sofferenza o per interessi di mora a breve	-76.643	-132.748	-56.105
Clienti scad. a lungo	76.514		-76.514
Clienti in sofferenza per procedere concorsuali scad. a lungo	1.695.496	1.637.833	-57.663

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Svalutazione crediti per procedure concorsuali scad. a lungo	-1.587.534	-1.533.590	53.944
Arrotondamento			
Totale crediti verso clienti	5.259.367	5.915.420	656.053

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Ritenute subite			
Crediti IRES/IRPEF	452.764	-452.764	
Crediti IRAP			
Acconti IRES/IRPEF	5.677	-5.677	
Acconti IRAP			
Crediti IVA	992.532	-992.532	
Altri crediti tributari	143.661	75.039	218.700
Arrotondamento			
Totali	1.594.634	-1.375.934	218.700

Fra gli altri crediti tributari sono presenti:

- 1) La detrazione d'imposta ai fini IRES relativa al 65% dell'importo riferito alla riqualificazione energetica derivante dai lavori di ristrutturazione dell'immobile destinato alla nuova sede della Motorizzazione Civile di Padova, per un residuo pari a Euro 22.708. L'importo è suddiviso in 10 quote annuali di pari importo fruibili dal 2015 al 2024;
- 2) Il credito derivante dal recupero di parte delle accise che vengono pagate all'atto dell'acquisto del gasolio utilizzato dai mezzi per la movimentazione dei container. L'importo iscritto al 31 dicembre 2020 è pari a Euro 189.285 e sarà recuperato nel corso del 2021;
- 3) Il credito d'imposta derivante dai nuovi investimenti in beni materiali come previsto dall'art. 1, commi da 184 a 197, Legge n. 160 del 27/12/2019 e dall'art. 1, commi da 1051 a 1067, Legge n. 178 del 30/12/2020, per un importo complessivo pari a Euro 6.328, da recuperare in 5 o 3 quote annuali di pari importo.

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	1.127.752	914.268	-213.484
Crediti verso dipendenti			
Depositi cauzionali in denaro			
Altri crediti:			
- anticipi a fornitori	321.460	26.419	-295.041
- Crediti per contributi L. 166/2002 e CEF 2014	707.634	714.207	6.573
- Crediti assicurativi	48.983	112.711	63.728
- altri	49.675	60.931	11.256
b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio	47.334		-47.334
Crediti verso dipendenti			

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Depositi cauzionali in denaro			
Altri crediti:			
- Crediti per contributi L. 166/2002	47.334		-47.334
- Contributi su progetti	91.005		-91.005
- Fondo svalutazione crediti per contributi su progetti	-91.005		91.005
- altri			
Totale altri crediti	1.175.086	914.268	-260.818

I contributi pubblici iscritti per Euro 64.521 nei confronti del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti si riferiscono, come già riportato a commento della voce "Immobilizzazioni materiali", al credito precedentemente vantato dalla Padova Container Service, in linea capitale, sull'acquisto di beni ammortizzabili riconosciuti nel 2006 e nel 2008 ai sensi della Legge n. 166/2002 e del D.P.R. n. 340/2004 di originari Euro 480.600, il cui effettivo incasso è iniziato dal 2009. Sulla base del piano di erogazione avviato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti la quota di credito esigibile nel 2020 ammonta al totale valore residuo di Euro 64.521, dato che l'ultima scadenza prevista è al 31/12/2021.

Fra i "Crediti per contributi" risulta iscritto anche il residuo importo da incassare, pari a € 649.686, riferito al contributo assegnato dalla Comunità Europea, denominato CEF2014 (Connecting Europe Facility), per un importo complessivo pari a € 3.248.432, di cui € 2.598.746 già incassati alla data del 31/12/2018. L'iscrizione è avvenuta a seguito della conclusione dei lavori al terminal ferroviario e dell'attivazione delle nuove gru a portale.

Si evidenzia che tra i crediti sono iscritte attività per imposte anticipate relative principalmente a svalutazioni di crediti e accantonamenti per rischi e oneri, compreso quello relativo alla valutazione a *fair value* degli strumenti derivati, che saranno recuperate, con ragionevole certezza, nei prossimi esercizi. Per una descrizione dettagliata si rinvia al paragrafo relativo alla fiscalità differita.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo finale
F.do svalutazione crediti dell'attivo circolante	1.664.177	103.863	106.024	1.666.338

La svalutazione dei crediti in sofferenza iscritta a bilancio per complessivi € 1.666.338 comprende anche i crediti verso clienti assoggettati a procedure concorsuali ammontanti a € 1.533.590. Si è inoltre proceduto, per tenere conto di posizioni di credito di incerta recuperabilità, ad effettuare nel corrente esercizio un ulteriore prudenziale accantonamento di € 103.819, iscritto a conto economico tra le svalutazioni dei crediti del circolante, mentre sono state iscritte perdite per crediti verso clienti con procedure concorsuali decretate nel 2020 pari a € 2.206.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 106 del TUIR il fondo svalutazione crediti tassato ammonta a € 92.372, mentre la restante parte di fondo dedotta ammonta a € 30.128. Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti complessivo.

	31/12/2019		31/12/2020	
	In sofferenza	Per interessi di mora	In sofferenza	Per interessi di mora
Fondo svalutazione crediti				
Valore all'inizio dell'esercizio	1.740.534	19.412	1.652.000	12.177
Utilizzi per copertura perdite	-181.877	-5.039	-101.934	-1.929
Accantonamenti	110.750	0	106.024	0
Storno per eccedenza fondo	-17.407	-2.196	0	0
Valore alla fine dell'esercizio	1.652.000	12.177	1.656.090	10.248
TOTALE a fine esercizio	1.664.177		1.666.338	

Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Il saldo comprende Euro 250.000 vincolati a garanzia dei regolari adempimenti inerenti un finanziamento ipotecario erogato da Cassa Depositi e Prestiti nel 2018. Tale somma è depositata presso un conto corrente ordinario vincolato.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	3.920.632	6.805.350	10.725.982
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	4.076	(2.883)	1.193
Totale disponibilità liquide	3.924.708	6.802.467	10.727.175

Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	0	0	0
Risconti attivi	883.750	(95.435)	788.315
Totale ratei e risconti attivi	883.750	(95.435)	788.315

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti attivi:	883.750	788.315	-95.435
- su imposta di registro locazioni	38.479	35.343	-3.136
- su canoni di locazione, noleggio e leasing	89.567	85.279	-4.288
- su maxicanoni e altre spese beni in leasing	579.340	481.485	-97.855
- su altri canoni di manutenzione	9.690	21.383	11.693
- su premi polizze fideiussorie	139.341	134.367	-4.974
- altri	27.333	30.458	3.125
Ratei attivi:			

- altri			
Totali		883.750	788.315
			-95.435

Oneri finanziari capitalizzati

Si attesta che nell'esercizio non è stata eseguita alcuna capitalizzazione di oneri finanziari ai valori iscritti all'attivo dello Stato Patrimoniale (art. 2427 punto 8 del Codice Civile).

All'interno della voce "Terreni e fabbricati" sono contenuti oneri finanziari capitalizzati di competenza degli esercizi dal 2001 al 2013. Si riferiscono agli interessi sostenuti per l'utilizzo di finanziamenti, erogati in forma di apertura di credito in c/c con garanzia ipotecaria o di utilizzo di aperture di credito in c/c, specificatamente imputati agli immobili in corso di edificazione e suddivisi come segue:

Oneri finanziari capitalizzati su:	Fabbricati	Terreni	TOTALE
Anno 2001	166.780	0	166.780
Anno 2002	846.984	0	846.984
Anno 2003	760.870	0	760.870
Anno 2005	214.189	0	214.189
Anno 2008	22.806	0	22.806
Anno 2009	117.726	0	117.726
Anno 2011	0	10.268	10.268
Anno 2012	0	11.788	11.788
Anno 2013	0	4.564	4.564
Totale	2.129.355	26.620	2.155.975

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 120.241.950 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Da evidenziare l'iscrizione della Riserva per rivalutazione pari a € 62.708.397, quale saldo attivo residuo dopo l'appostazione dei debiti per imposta sostitutiva del 3% dell'ammontare di € 408.772 e del fondo per imposte differite (IRES e IRAP) di € 19.151.334. L'operazione di rivalutazione è avvenuta ai sensi dell'art. 110 del DL 104/2020, come già ampiamente commentato al paragrafo denominato "Immobilizzazioni materiali oggetto di rivalutazione alla fine dell'esercizio" dell'attivo immobilizzato.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	36.000.000	0	0	0	0	0		36.000.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.636.851	0	0	0	0	0		4.636.851
Riserve di rivalutazione	0	0	0	62.708.397	0	0		62.708.397
Riserva legale	418.508	0	54.416	0	0	0		472.924
Riserve statutarie	0	0	0	0	0	0		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria	7.752.680	0	994.095	0	0	0		8.746.775
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0	0	0	0	0	0		0
Riserva azioni o quote della società controllante	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti a copertura perdite	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0	0	0	0	0		0
Riserva avanzo di fusione	0	0	0	0	0	0		0
Riserva per utili su cambi non realizzati	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da conguaglio utili in corso	0	0	0	0	0	0		0
Varie altre riserve	6.862.401	0	1	0	0	0		6.862.402
Totale altre riserve	14.615.081	0	994.096	0	0	0		15.609.177
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(1.364.898)	0	0	(84.282)	0	0		(1.449.180)
Utili (perdite) portati a nuovo	(77.641)	0	39.798	0	0	0		(37.843)
Utile (perdita) dell'esercizio	1.088.310	0	0	0	0	1.088.310	2.301.624	2.301.624
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0	0	0	0	0		0

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0	0	0	0	0		0
Totale patrimonio netto	55.316.211	0	1.088.310	62.624.115	0	1.088.310	2.301.624	120.241.950

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Fondo contributi in conto capitale art. 88 T.U.	6.862.403
Altre riserve	(1)
Totale	6.862.402

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

In particolare si forniscono dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo e i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

Legenda colonna "Origine / natura": C = Riserva di capitale; U = Riserva di utili.

Le possibilità di utilizzazione sono specificate con le seguenti lettere: A - per aumento di capitale, B - per copertura perdite, C - per distribuzione ai soci, D - per altri vincoli statutari, E = altro

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	36.000.000			0	0	146.965
Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.636.851	C	A - B	4.636.851	0	0
Riserve di rivalutazione	62.708.397	U	A - B - C	62.708.397	0	0
Riserva legale	472.924	U	B	472.924	0	0
Riserve statutarie	0			0	0	0
Altre riserve						
Riserva straordinaria	8.746.775	U	A - B - C	8.746.775	0	57.075
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0			0	0	0
Riserva azioni o quote della società controllante	0			0	0	0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0			0	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0			0	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0			0	0	0
Versamenti in conto capitale	0			0	0	0
Versamenti a copertura perdite	0			0	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0			0	0	0
Riserva avanzo di fusione	0			0	0	953.077
Riserva per utili su cambi non realizzati	0			0	0	0

					per copertura perdite	per altre ragioni
Riserva da conguaglio utili in corso	0			0	0	0
Varie altre riserve	6.862.402	U	A - B - C	6.862.402	0	2.187.118
Totale altre riserve	15.609.177			15.609.177	0	3.197.270
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(1.449.180)		E	(1.449.180)	0	191.858
Utili portati a nuovo	(37.843)		E	(37.843)	0	(87.883)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			0	0	(204.040)
Totale	117.940.326			81.940.326	0	3.244.170
Quota non distribuibile				9.905.168		
Residua quota distribuibile				72.035.158		

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
Fondo contributi in conto capitale art. 88 T.U.	6.862.403	U	A - B - C	6.862.403	611.925
Fondi riserve in sospensione di imposta	-			-	1.575.193
Altre riserve	(1)			-	-
Totale	6.862.402				

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(1.364.898)
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	0
Decremento per variazione di fair value	(110.899)
Rilascio a conto economico	0
Rilascio a rettifica di attività/passività	0
Effetto fiscale differito	26.616
Valore di fine esercizio	(1.449.180)

Capitale sociale

Il capitale sociale ammonta alla fine dell'esercizio a Euro 36.000.000, diviso in n. 7.200.000 azioni da Euro 5 nominali cadauna, tutte ordinarie ed interamente versate.

Con delibera dell'Assemblea Straordinaria del 4 giugno 2020 è stato previsto un aumento scindibile del capitale sociale da 36 a 40 milioni di Euro, con un sovrapprezzo pari a Euro 8,89 per ogni nuova azione del valore nominale di Euro 5,00 cadauna. Il termine di scadenza delle sottoscrizioni, da parte dei soci o di terzi, è previsto per il 31 dicembre 2021.

La Società non ha in circolazione obbligazioni, neppure convertibili. Non esistono diritti attribuiti ad azioni particolari.

Si fa menzione che all'interno del capitale sociale sono comprese riserve di rivalutazione e da contributi in sospensione d'imposta per Euro 3.736.834.

Riserve di patrimonio netto

Riserva da sovrapprezzo delle azioni

Deriva dal sovrapprezzo relativo agli aumenti di capitale effettuati nei precedenti esercizi e per quello conclusosi il 30 novembre 2017 come specificato in tabella. Tale riserva non risulta distribuibile sino a quando la riserva legale non avrà raggiunto il limite del 20% del capitale sociale (art. 2431 Codice Civile).

Da anno	Sovrapprezzo unitario	Azioni emesse	Residuo a inizio esercizio	Incremento (Utilizzo)	Residuo a fine esercizio
1992	€ 1,29/1,81	62.000	48.509	0	48.509
2016/2017	€ 7,63	601.354	3.380.105	1.208.237	4.588.342
TOTALE			3.428.614	0	4.636.851

Riserve di rivalutazione

Ammontano a € 62.708.397, derivanti dal saldo attivo residuo per la rivalutazione di alcuni immobili e di terreni come previsto dall'articolo 110 del Decreto Legge n. 104 del 14 agosto 2020, convertito con Legge n. 126 del 13 ottobre 2020. Tale riserva risulta in sospensione d'imposta ai sensi della vigente normativa, in quanto non sarà oggetto di affrancamento.

Riserva legale

Ammonta a € 472.924, incrementata per € 54.416 rispetto all'esercizio precedente. L'ammontare risulta formato dagli accantonamenti di quote di almeno il 5% degli utili emergenti dai bilanci degli scorsi esercizi, come deliberato dall'assemblea dei soci che ne ha approvato i rispettivi bilanci.

Riserva straordinaria

Ammonta a € 8.746.775 incrementata per € 994.095 rispetto all'esercizio precedente. Risulta formata dagli accantonamenti di quote di utili dei passati esercizi, come da delibere delle assemblee dei soci che hanno approvato i rispettivi bilanci.

Riserve contributi in c/capitale (di cui all'art. 88 del t.u.i.r.)

Ammontano a € 6.862.403, invariate rispetto allo scorso esercizio.

Sono riserve costituite in seguito all'ottenimento di contributi, definibili in conto capitale, concessi ai sensi della legge sugli interporti n. 240/1990 a fronte del primo piano di investimenti di 31,5 milioni di Euro sviluppato fino al 1999, riferibili agli acquisti di terreni. Per quanto attiene al trattamento contabile e fiscale dei citati contributi si rimanda a quanto descritto all'interno dei principi contabili.

Si evidenzia che tale riserva risulta vincolata per € 3.308.370 ai sensi dell'art. 109, 4° comma, lettera b) del TUIR per gli ammortamenti sui fabbricati appostati nelle dichiarazioni dei redditi per gli anni 1996/1997/1999/2000/2005/2006/2007 per il residuo pari a € 4.353.119.

Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi (negativa)

Con le modifiche apportate dal D.Lgs. 139/2015, di cui si è già parlato in apertura della presente nota integrativa, sono stati rilevati gli effetti del *fair value* degli strumenti finanziari derivati di copertura in essere, che hanno portato alla rilevazione a patrimonio netto di un valore pari a € 1.449.180, contro l'importo di € 1.364.898 dell'esercizio precedente, con un incremento pari a € 84.282.

Utili (Perdite) portati a nuovo

Sempre con riferimento alle modifiche derivanti dall'introduzione del D.Lgs. 139/2015, in questa voce sono stati rilevati, a partire dal 01/01/2016, gli effetti del *fair value* per la quota riferita agli strumenti finanziari derivati considerata come inefficace rispetto al corrispondente strumento finanziario passivo coperto. La rilevazione a patrimonio netto, con effetto iniziale negativo al 01/01/2016, di un valore pari a € 157.344, viene ridotta annualmente della quota di competenza rilevata a conto economico, al netto degli effetti fiscali. Alla fine dell'esercizio il valore di tale voce risulta pari a € 37.843, mentre la quota riscontrabile nel risultato dell'esercizio ammonta a Euro 42.026 di utile.

Fondi per rischi e oneri

Il valore accolto in tali fondi è costituito dagli accantonamenti effettuati alla fine dell'esercizio e dei precedenti, destinati alla copertura di partite o costi di natura determinata e di esistenza certa o probabile, ma che a tale data risultano essere indeterminate nell'ammontare o nella data di sopravvenienza.

La composizione e la movimentazione delle singole voci è rappresentata dalla seguente tabella (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	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	984.853	1.845.711	573.405	3.403.969
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	19.151.334	110.898	546.427	19.808.659
Utilizzo nell'esercizio	0	77.302	55.298	8.073	140.673
Altre variazioni	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	19.074.032	55.600	538.354	19.667.986
Valore di fine esercizio	0	20.058.885	1.901.311	1.111.759	23.071.955

Fondo per imposte anche differite:

Esso rappresenta il saldo netto passivo delle imposte emergenti sia da differenze temporanee tra risultato di bilancio e il reddito imponibile, che da quelle connesse a rettifiche di valore ed accantonamenti effettuati solo in applicazione di norme tributarie.

Alla fine dell'esercizio 2020, in seguito alla rivalutazione a soli fini civilistici di terreni di proprietà della Società, in aderenza a quanto previsto dall'art. 110 del Decreto Legge n. 104 del 14 agosto 2020, convertito con Legge n. 126 del 13 ottobre 2020, sono state iscritte imposte differite passive per un ammontare pari a € 16.474.266 di IRES ed € 2.677.068 di IRAP, per complessivi € 19.151.334.

Negli esercizi dal 2005 al 2007, a seguito dell'appostazione con esclusiva valenza fiscale, come previsto dall'art. 109, 4° comma, lettera b) del T.U.I.R., di parte degli ammortamenti relativi ai fabbricati, per un importo complessivo pari a € 4.822.555, oggi ammontante a residui € 4.353.119, si era reso necessario l'accantonamento di imposte differite, che saranno dovute negli anni in cui avrà termine il processo di utilizzo degli immobili, previsto nell'ordine di 34 anni dalla messa in uso degli stessi. Oltre a ciò, il fondo è stato rettificato per le variazioni in aumento e in diminuzione generatesi dal corrente esercizio, oltre che per gli utilizzi derivanti da variazioni dei precedenti esercizi. Nella sezione della presente Nota integrativa relativa all'esposizione degli effetti della fiscalità differita, vengono forniti i dettagli relativi al fondo imposte differite. Oltre a quanto già indicato più sopra con particolare riguardo alle Riserve, non sono previste imposte latenti a carico del presente bilancio.

Strumenti finanziari derivati passivi:

Rappresenta una delle novità introdotte dal D.Lgs. 139/2015, a seguito della quale vengono iscritti i valori riferibili al rischio derivante dal *fair value* negativo, come da specifica valutazione eseguita da un soggetto professionale terzo indipendente, inerente ai rapporti in essere alla fine dell'esercizio.

Dato che i sottostanti contratti stipulati nel corso degli anni precedenti e da ultimo nel corso del corrente esercizio, sono di copertura di mutui ipotecari a tasso variabile, con scadenze previste in prevalenza entro il prossimo quinquennio, è logico ritenere che tale rischio sia ipotetico, in quanto lo scopo esclusivo di tali strumenti è la determinazione di un tasso fisso legato ai rispettivi debiti in linea capitale, decrescenti sulla base dei relativi piani di ammortamento.

Altri fondi:

La società, già in precedenti esercizi, ha stanziato somme a fronte di alcuni contenziosi legali e vertenze varie, correlate in parte ad appalti per la realizzazione di immobili, in parte ad attività di logistica e a vertenze con fornitori. L'importo era stato determinato tenendo conto sia delle spese legali che degli eventuali oneri di soccombenza, moltiplicati per una ipotesi probabilistica che, pur nella confidenza di un risultato positivo delle cause, non può non considerare anche la possibilità di un risultato non completamente vittorioso.

Al termine dell'esercizio sono stati iscritti ulteriori fondi pari a € 546.427, di cui € 278.064 riferiti a oneri da adeguamenti normativi ed € 268.363 per interventi di riqualificazione superfici esterne.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2020 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Per i dipendenti che hanno optato per l'adesione alla previdenza complementare il TFR viene versato direttamente al fondo pensione.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate negli schemi che seguono (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	31/12/2019	31/12/2020
Saldo all'inizio dell'esercizio	1.935.881	2.050.898
Utilizzo per risoluzione rapporti	-36.272	-109.500

	31/12/2019	31/12/2020
Utilizzo per anticipazioni	-40.700	-16.066
Altre rettifiche	0	0
Accantonamento complessivo dell'esercizio	229.745	234.622
Quote di competenza dell'esercizio per dimissionari	-2.580	-10.188
Quote versate a fondi di previdenza complementare	-29.413	-30.116
Imposta sostitutiva rivalutazione T.f.r.	-5.763	-4.916
Saldo alla fine dell'esercizio	2.050.898	2.114.734

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	2.050.898
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	234.622
Utilizzo nell'esercizio	170.786
Altre variazioni	0
Totale variazioni	63.836
Valore di fine esercizio	2.114.734

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 del Codice Civile), puntualizzando che, al termine dello stesso, non vi sono debiti verso fornitori espressi in valuta diversa dall'Euro.

	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
Obbligazioni	0	0	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso banche	110.943.651	5.583.958	116.527.609	11.352.261	105.175.348	59.757.458
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	0
Acconti	170.381	1.167	171.548	3.423	168.125	0
Debiti verso fornitori	5.504.142	(643.699)	4.860.443	4.860.443	0	0
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti tributari	891.672	492.127	1.383.799	1.111.284	272.515	0
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	353.964	(35.552)	318.412	318.412	0	0

	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
Altri debiti	3.087.451	(65.943)	3.021.508	1.883.700	1.137.808	1.137.808
Totale debiti	120.951.261	5.332.058	126.283.319	19.529.523	106.753.796	60.895.266

Debiti verso banche

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti verso banche esig. entro esercizio	10.863.825	11.352.261	488.436
Aperture credito			
Conti correnti passivi			
Mutui	10.863.755	11.352.261	488.506
Anticipi su crediti			
Altri debiti:			
- altri	70		-70
b) Debiti verso banche esig. oltre esercizio	100.079.826	105.175.348	5.095.522
Aperture credito			
Conti correnti passivi			
Mutui	100.079.826	105.175.348	5.095.522
Anticipi su crediti			
Altri debiti:			
- altri			
Totale debiti verso banche	110.943.651	116.527.609	5.583.958

Al fine di fornire un'adeguata informativa di seguito si riporta una sintesi dei finanziamenti concessi alla società, espressi al lordo del relativo costo ammortizzato, suddivisa fra i chirografari e i mutui ipotecari, con la lista degli istituti bancari concedenti, con i quali sono stati intrattenuti rapporti nel corso dell'esercizio.

Tipologia:	Importo originario	Quote scadenti a breve	Quote scadenti dal 2° al 5° anno	Quote scadenti oltre 5 anni	Totale debito residuo
Finanziamenti chirografari	12.990.000	549.110	2.334.997	8.536.468	11.420.575
Mutui ipotecari	169.583.366	10.803.151	43.615.709	51.220.989	105.639.850
TOTALE	182.573.366	11.352.261	45.950.706	59.757.457	117.060.425

Finanziamenti chirografari	Istituti eroganti	Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.
Mutui ipotecari	Istituti eroganti	Monte dei Paschi di Siena S.p.A. - Unicredit S.p.A. Corporate Banking - Banca Popolare Friuladria S.p.A. - Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. - Mediocredito Trentino Alto Adige S.p.A. - Banca Popolare Etica S.C.p.A. - Crédit Agricole Friuladria S.p.A. - ICCREA Banca Impresa S.p.A. - Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. - Banco di Desio e della Brianza S.p.A. - BPER Banca S.p.A. - Banco BPM S.p.A. - Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A.

Vari finanziamenti prevedono un tasso variabile agganciato ai valori periodici dell'Euribor, maggiorato di uno spread. Abbinati ad alcuni di questi, sono stati stipulati dei contratti di fissazione del tasso, del tipo IRS, come sarà specificato in seguito nella presente nota integrativa.

A decorrere dal 2016 la Società ha, in preferenza, stipulato o riconcordato finanziamenti a tasso fisso, per cercare di riequilibrare il rischio di variabilità degli oneri finanziari per gli anni a venire, garantendo la possibilità di accertare con maggiore affidabilità i costi nel piano di budget pluriennale, al fine di poter prendere indirizzi strategici e decisioni che garantiscano la stabilità della struttura societaria.

Nel corso dell'anno 2020 sono state effettuate ulteriori operazioni di revisione dei debiti a medio - lungo termine, che hanno portato all'estinzione anticipata di alcuni finanziamenti ipotecari stipulati con tassi più onerosi, nonché un allungamento di un altro mutuo ipotecario, oltre alla stipula di nuovi finanziamenti che hanno determinato la variazione della scadenza media dall'anno 2031 al 2032, consentendo di poter affrontare i prossimi anni con una migliore sostenibilità finanziaria, anche in virtù degli sviluppi previsti dal piano pluriennale della Società.

Alla fine dell'esercizio il tasso annuo medio applicato su tali finanziamenti corrisponde a:

Tipologia	Tasso
Finanziamenti chirografari	2,447%
Mutui ipotecari (comprensivi di IRS copertura tassi)	2,731%

Inoltre, a garanzia del finanziamento chirografario concesso dalla Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. la Società è stata garantita, da apposita fideiussione a firma del Banco delle Tre Venezie S.p.A., per un ammontare pari a 3,3 milioni di Euro. Il rilascio di tale fideiussione è avvenuto con iscrizione di garanzia ipotecaria del valore di 3,5 milioni di Euro, sui seguenti beni: 1° fabbricato Corrieri identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Padova, Via Panama 1, foglio 145 mapp. 258 sub. dal 1 al 5 e foglio 148 mapp. 59 sub. dal 1 al 3, 12, 14, e dal 23 al 28 e unità facenti parte del Centro Direzionale Torre B, site in Galleria Spagna ai nr. 15, 17/18, 35 e 36/37, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Padova, foglio 148 mapp. 91 sub. 12, 13, 28, dal 50 al 54, 61 e 62.

Acconti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Acconti entro l'esercizio	2.256	3.423	1.167
Anticipi da clienti	2.256	3.423	1.167
Anticipi per lavori in corso su ordinazione			
Caparre			
Altri anticipi:			
- altri			
b) Acconti oltre l'esercizio	168.125	168.125	
Anticipi da clienti	168.125	168.125	
Anticipi per lavori in corso su ordinazione			
Caparre			
Altri anticipi:			
Parziale cessione contratto leasing MG Tower			
- altri			
Totale acconti	170.381	171.548	1.167

L'importo di € 168.125 è riferito agli acconti ricevuti dai soggetti con i quali sono stati stipulati accordi di parziale cessione del contratto di leasing relativo a porzioni dell'immobile denominato "MG Tower", sito in Corso Stati Uniti 18. Tali importi, già fatturati, saranno oggetto di stipula di atti per la cessione della porzione di terreno collegata al bene immobile al termine del contratto di leasing presumibilmente nell'anno 2022, dato che attualmente è in corso un contratto relativo ad un diritto di superficie concesso alla Società di leasing proprietaria dell'intero complesso.

Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	5.504.142	4.860.443	-643.699
Fornitori entro esercizio:	3.881.637	3.163.057	-718.580
Fatture ricevute	2.670.503	2.989.619	319.116
Fatture ricevute per cespiti	1.211.134	173.438	-1.037.696
Fatture da ricevere entro esercizio:	1.622.505	1.697.387	74.882
Fatture da ricevere per cespiti	257.811	177.415	-80.396
- altri	1.463.007	1.534.522	71.515
b) Debiti v/fornitori oltre l'esercizio			
Fornitori oltre l'esercizio:			
Fatture da ricevere oltre esercizio:			
Arrotondamento			
Totale debiti verso fornitori	5.504.142	4.860.443	-643.699

I termini di pagamento sono rimasti sostanzialmente invariati rispetto allo scorso esercizio.

Si ricorda che la Società Interporto Padova S.p.A. risulta soggetta all'applicazione della scissione dei pagamenti riferiti all'IVA applicata dai fornitori, conosciuto come "split payment".

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Debito IRPEF/IRES		398.945	398.945
Debito IRAP	21.517	47.356	68.873
Erario c.to IVA	735.723	-342.307	393.416
Erario c.to ritenute dipendenti	120.804	-20.557	100.247
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	13.134	-606	12.528
Addizionale regionale	494	449	943
Imposte sostitutive		408.772	408.772
Arrotondamento		-1	-1
Totale debiti tributari	891.672	492.127	1.383.799

Il debito dell'Erario c/IVA si riferisce in parte al debito ordinario e in prevalenza all'imposta derivante dall'applicazione del cosiddetto "Split payment", o meglio della scissione dei pagamenti, a cui la Società è

soggetta dal 1° gennaio 2018, sulla base delle nuove disposizioni introdotte dall'articolo 3 del D.L. 16 ottobre 2017, n. 148, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 2017, n. 172, che ha modificato e integrato l'articolo 17-ter del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

Il debito per "Imposte sostitutive" si riferisce a quanto dovuto in seguito al riconoscimento fiscale della rivalutazione operata su alcuni immobili, come da disposizioni del DL 104/2020, di cui si è già ampiamente riferito in precedenti paragrafi della presente nota integrativa.

L'importo di € 136.257 sarà versato nel corso dell'esercizio 2021, mentre per € 272.515 la scadenza di versamento è prevista nel corso degli anni 2022 e 2023.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	325.076	293.000	-32.076
Debiti verso Inail	3.872	1.707	-2.165
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	25.017	23.705	-1.312
Totale debiti previd. e assicurativi	353.964	318.412	-35.552

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	1.874.900	1.883.700	8.800
Debiti verso dipendenti/assimilati	652.661	636.886	-15.775
Debiti verso amministratori e sindaci	87.618	44.128	-43.490
Altri debiti:			
Acconti contributi CEE progetto Gru a portale	1.081.696	1.081.696	
- altri	52.925	120.990	68.065
b) Altri debiti oltre l'esercizio	1.212.551	1.137.808	-74.743
Altri debiti:			
Depositi cauzionali passivi	1.212.551	1.137.808	-74.743
- altri			
Totale Altri debiti	3.087.451	3.021.508	-65.943

I debiti per competenze correnti verso dipendenti sono stati pagati all'inizio del mese di gennaio 2020.

Nel corso degli esercizi dal 2016 al 2019 sono stati incassati acconti di quote di contributi, erogati dalla Comunità Europea, per la realizzazione dei progetti infrastrutturali relativi al terminal ferroviario e ai nuovi impianti di gru a portale elettriche, denominati CEF 2014 e CEF2015 (Connecting Europe Facility), per un ammontare pari a € 3.680.442, sulla base della rendicontazione dei lavori sino ad ora eseguiti. Si sottolinea che l'ammontare complessivo del cofinanziamento è pari a circa 4,6 milioni di Euro, come meglio specificato nella Relazione sulla gestione. A fine 2018, avendo completato i lavori e con l'entrata in piena attività delle gru a portale, i contributi riferibili al CEF 2014 sono stati iscritti a bilancio, con la contemporanea estinzione dei relativi acconti pari a € 2.598.746. L'importo di € 1.081.696 che residua a fine 2020 è riferibile al solo CEF

2015, i cui lavori, previsti come termine a fine 2020, sono stati quasi completamente effettuati, ma sono in corso le verifiche e rendicontazioni finali che dovrebbero portare alla conferma del contributo nel suo complesso e al saldo dell'erogazione.

I debiti per depositi cauzionali si riferiscono al versamento eseguito dai conduttori a garanzia degli adempimenti relativi ad alcuni contratti di locazione di parte degli immobili della Società. Per tali importi la presumibile scadenza è oltre i prossimi cinque anni.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Si fornisce, inoltre, un prospetto informativo sulla ripartizione dei debiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto creditore.

Area geografica	Italia	Europa	Resto del Mondo	Totale
Obbligazioni	-	-	-	0
Obbligazioni convertibili	-	-	-	0
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	0
Debiti verso banche	116.527.609	-	-	116.527.609
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	0
Acconti	171.548	-	-	171.548
Debiti verso fornitori	4.859.066	432	945	4.860.443
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	-	-	0
Debiti verso imprese controllate	-	-	-	0
Debiti verso imprese collegate	-	-	-	0
Debiti verso imprese controllanti	-	-	-	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-	0
Debiti tributari	1.383.799	-	-	1.383.799
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	318.412	-	-	318.412
Altri debiti	3.021.508	-	-	3.021.508
Debiti	126.281.942	432	945	126.283.319

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Si fornisce un ulteriore dettaglio relativamente ai debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pigni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Obbligazioni	0	0	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0	0	0	0

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	105.639.850	0	0	105.639.850	10.887.759	116.527.609
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	0
Acconti	0	0	0	0	171.548	171.548
Debiti verso fornitori	0	0	0	0	4.860.443	4.860.443
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti tributari	0	0	0	0	1.383.799	1.383.799
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	0	0	318.412	318.412
Altri debiti	0	0	0	0	3.021.508	3.021.508
Totale debiti	105.639.850	0	0	105.639.850	20.643.469	126.283.319

A garanzia degli impegni definiti con i contratti di mutuo sono state concesse ipoteche su vari beni immobili di proprietà, compresi i relativi terreni di sedimentazione, e su aree attrezzate normalmente utilizzate per le attività terminalistiche e intermodali. Di seguito si riporta un elenco dei beni colpiti da tali gravami, ammontanti complessivamente a fine esercizio a € 242.625.000.

Immobili e terreni con iscrizione ipotecaria a garanzia di mutui:
2° Magazzino a pronti Via Inghilterra 11 foglio 145 mapp. 451 sub da 2 a 5
Distripark piattaforma A e B Corso Spagna 18 foglio 149 mapp. 808 sub da 5 a 9 - mapp. 810 sub 4 foglio 148 mapp. 469 sub da 3 a 5
Fabbricato 18.23M Susa di Corso Stati Uniti 18 foglio 149 mapp. 863 Sub 89
Celle frigo 18.18M e magazzino 18.21M Corso Stati Uniti 18 Foglio 149 Mapp. 575 sub 66-68-70-72
4° Fabbricato Spedizionieri Nord e Sud Via Nuova Zelanda 8 foglio 161 part. 30 sub da 2 a 13
Palazzina Dogana Corso Stati Uniti 18 foglio 149 part. 863 sub 28/32/33
Nuovo Centro Cottura Città di Padova Corso Stati Uniti 18 foglio 149 part. 863 sub 79/81
Cittadella della Logistica 1° stralcio corpo A - Via Inghilterra 16 - foglio 145 mapp. 147 sub 2/3/4, foglio 144 mapp. 399 sub 2/3, foglio 161 mapp. 95 sub 2
Nuovo Grande Terminal 4° Stralcio Via Inghilterra - foglio 149 part. 861 sub 5, foglio 162 part. 767 sub 2
Parcheggio 3° stralcio Cittadella della Logistica 09.02P Via Inghilterra SNC Foglio 145 mapp. 849 e 850
Terreno lotto Via Inghilterra / Via Nuova Zelanda 21.04S Foglio 161 mapp. 350 mq. 25.178 + Foglio 161 mapp. 351 mq. 2.622 (fabbricato 22.27M Brenntag)
6° e 7° Fabbricato Spedizionieri Via Nuova Zelanda 8 Foglio 162 Mapp. 446 Sub dal 2 al 12
Magazzino a pronti Corso Spagna 2 Foglio 145 Mapp. 269 sub da 3 a 6
Cittadella della Logistica corpo B Via Inghilterra 16 foglio 145 part. 147 sub da 5 a 8
2° Spedizionieri Corpo B-C Corso Spagna 19/21 foglio 148 part. 343 sub 7/8/9 - foglio 148 part 344 sub 4 foglio 149 part. 132 sub da 10 a 16 + part. 151 Sub 1 e part. 344 Sub 1 - foglio 148 Mapp. 344 Sub 4
Palazzina Terminal Corso Spagna 14 Foglio 148 Mapp. 239
Terreno Corso Spagna Foglio 148 Mapp. 508 Sub 3 su cui insiste il Distributore Liquimet
Piazzale parcheggio e prove motociclisti Corso Spagna Foglio 148 Mapp. 507 Sub 1 e 2
Piattaforma Logistica Lotto H Via Inghilterra 11 foglio 145 mapp. 839

Immobili e terreni con iscrizione ipotecaria a garanzia di mutui:
1° Fabbricato Spedizionieri Corso Spagna 8 Foglio 148 mapp. 99 sub. da 2 a 44
2° Fabbricato Corrieri Via del Progresso 23 Foglio 145 mapp. 99 sub. da 2 a 9
Nuovo Grande Terminal 2° Stralcio Via Inghilterra 15/17 e Officina nuovo Grande Terminal Via Nuova Zelanda - Foglio 145 Part. 67/682 sub 3/4, Fg 148 Part. 513-515, Fg 161 Part. 125-346 sub 3/4, Fg 162 Part. 760/761 sub 3/4, Part. 765 e 767
Fabbricato 18.19M Corso Stati Uniti 18 foglio 149 mapp. 863 sub 67
1° Fabbricato Corrieri - Via Panama, 1 Foglio 145 e 148 mapp. 258 e 59 sub da 1 a 28
Fabbricato 18.22M Aspiag Corso Stati Uniti 18 - foglio 149 mapp. 863 sub. 87
Centro Direzionale - Galleria Spagna 35 Foglio 148 mapp. 91 sub da 12 a 62

Ratei e risconti passivi

Si fornisce l'indicazione della composizione e dei movimenti della voce in esame (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	192.995	6.333	199.328
Risconti passivi	16.104.562	(1.270.928)	14.833.634
Totale ratei e risconti passivi	16.297.557	(1.264.595)	15.032.962

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti passivi:	16.104.562	14.833.634	-1.270.928
- Contributi c/impianti credito imposta nuovi investimenti		5.812	5.812
Contributi c/impianti L. 240/1990, Reg.V.to L. 8/1982 e Comune di Padova	13.272.663	12.198.591	-1.074.072
Contributi c/impianti UE CEF 2014	2.831.899	2.628.204	-203.695
Ratei passivi:	192.995	199.328	6.333
- su interessi passivi mutui e contratti di copertura tasso	192.995	199.328	6.333
Totali	16.297.557	15.032.962	-1.264.595

Per il commento relativo ai risconti su contributi ex L. 240/1990, del Programma Operativo Regionale (POR), della Legge regionale 8/1982 nonché di quelli derivanti dal CEF 2014 della UE si rimanda a quanto scritto a proposito dei contributi pubblici all'interno dei principi contabili. Tale importo è comunque relativo a contributi in conto impianti per la parte che affluirà a Conto Economico nei prossimi esercizi, allo scopo di compensare i maggiori ammortamenti.

Nota integrativa, conto economico

Prima di procedere all'analisi dettagliata delle singole voci costituenti il Conto Economico pare opportuno rammentare che le informazioni circa la situazione generale della società nel suo complesso, i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e la prevedibile evoluzione sono contenute, a norma dell'art. 2428 Codice Civile, nella Relazione sulla gestione allegata al presente bilancio, oltre che nella parte iniziale della presente nota integrativa.

Ad integrazione di quanto precisato nella Relazione sulla gestione, si segnala che non risultano esserci ricavi e /o costi conseguiti nell'esercizio che derivino da rapporti commerciali con società controllate e collegate ai sensi dell'art. 2359 Codice Civile.

Valore della produzione

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Ricavi vendite e prestazioni	32.217.439	34.976.470	2.759.031	8,56
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti				
Variazioni lavori in corso su ordinazione				
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni				
Altri ricavi e proventi	2.006.554	1.887.002	-119.552	-5,96
Totali	34.223.993	36.863.472	2.639.479	

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

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locazioni Immobiliari	15.006.678
Attività logistica	8.452.696
Attività intermodale	11.514.495
Altri ricavi di vendita	2.601
Totale	34.976.470

Altri ricavi e proventi

Sono costituiti dalle seguenti voci:

	Esercizio precedente	Esercizio in corso
Contributi Legge 240/1990 ed altri contributi	1.383.434	1.362.441
Rimborsi vari e ricavi diversi	405.910	433.444
Soppravvenienze attive e plusvalenze ordinarie	217.210	91.117
TOTALE	2.006.554	1.887.002

Per quanto riguarda gli importi dei contributi in conto impianti ex legge 240/1990, da Programma Operativo Regionale (POR), ex legge regionale 8/1982 e dal CEF 2014 della UE si rimanda a quanto scritto all'interno dei principi contabili e delle immobilizzazioni materiali.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2427 punto 10 del C.C., si segnala che la suddivisione per aree geografiche dei ricavi delle vendite e delle prestazioni non risulta significativa, in quanto la quasi totalità dell'attività della Società è svolta nell'area della zona industriale di Padova, con soggetti residenti in Italia.

Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	896.853	2.035.573	1.138.720	126,97
Per servizi	14.194.890	15.706.022	1.511.132	10,65
Per godimento di beni di terzi	1.252.192	1.074.299	-177.893	-14,21
Per il personale:				
a) salari e stipendi	3.320.004	3.158.600	-161.404	-4,86
b) oneri sociali	1.045.763	1.005.675	-40.088	-3,83
c) trattamento di fine rapporto	229.745	234.622	4.877	2,12
d) trattamento di quiescenza e simili				
e) altri costi				
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	203.118	203.457	339	0,17
b) immobilizzazioni materiali	6.431.094	6.286.657	-144.437	-2,25
c) altre svalut.ni delle immobilizzazioni		77.236	77.236	
d) svalut.ni crediti att. circolante	26.631	103.819	77.188	289,84
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci	-28.412	-1.194.310	-1.165.898	
Accantonamento per rischi		278.064	278.064	

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Altri accantonamenti				
Oneri diversi di gestione	2.197.539	2.124.251	-73.288	-3,34
Arrotondamento				
Totali	29.769.417	31.093.965	1.324.548	

I costi della produzione hanno subito un incremento, passando da 29,7 a 31,1 milioni di Euro. Lo scostamento è principalmente dovuto ai maggiori costi per servizi per la gestione logistica, del'attività intermodale, controbilanciati da una crescita dei rispettivi ricavi, nonché da un incremento nei costi di manutenzioni degli immobili, finalizzati al mantenimento del patrimonio immobiliare.

Di seguito verranno specificate le variazioni nelle varie voci di costo con le apposite tabelle.

6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Si tratta delle seguenti voci di costo:

Acquisti di:	Esercizio precedente	Esercizio in corso
Merci	102.042	1.186.325
Carburanti, lubrificanti e ricambi per manutenzioni	494.597	535.298
Materiale vario e beni minuti	281.122	295.439
Cancelleria e stampati	19.092	18.511
TOTALE	896.853	2.035.573

Si evidenzia che l'incremento della voce "Merci" è dovuto all'acquisto, verso la fine dell'esercizio, di un terreno destinato alla rivendita, avvenuta agli inizi del 2021, e confluito fra le rimanenze finali alla voce B11 di Conto economico.

7) Costi per prestazioni di servizi

Si tratta delle seguenti voci di costo:

	Esercizio precedente	Esercizio in corso
Compensi ad amministratori e oneri accessori	101.131	109.046
Compensi al Collegio sindacale	54.080	54.080
Compensi alla Società di revisione	40.400	37.900
Spese gestione patrimonio immobiliare	1.048.665	1.538.563
Servizi per sorveglianza, asporto rifiuti e pulizie	373.387	293.613
Manutenzioni e riparazioni	551.060	607.686
Utenze varie (energia, gas, acqua, telefono e connessioni)	1.454.147	1.429.314
Legali, notarili e consulenze	381.370	616.830
Pubblicità, manifestazioni e trasferte	163.701	52.529
Servizi di terzi diversi	515.719	296.985
Servizi movimentazione logistica	6.803.493	6.988.889
Servizi attività intermodale e per la movimentazione MTO	2.707.737	3.680.587
TOTALE	14.194.890	15.706.022

8) Costi per il godimento di beni di terzi

Si riferiscono principalmente ai contratti di leasing immobiliare e per due gru semoventi utilizzate nella movimentazione dei container nel terminal ferroviario, oltre che per un paio di automezzi. Tutti i contratti sono stati stipulati con clausola d'indicizzazione.

Inoltre, sono presenti costi derivanti da contratti di noleggio e affitto relativi ad attrezzature, automezzi e mezzi di movimentazione interna, oltre al canone di locazione del terminal di proprietà di Mercitalia Logistics S.p.A..

	Esercizio precedente	Esercizio in corso
Canoni di leasing immobiliari (MG Tower e Bohler)	392.716	393.674
Canoni di leasing gru semoventi	320.469	116.737
Canoni di leasing altre attrezzature e impianti	46.809	46.817
Canone di locazione passivi di immobili e Terminal Mercitalia	397.568	428.950
Canoni di noleggio e affitto automezzi, attrezzature ecc.	94.630	88.121
TOTALE	1.252.192	1.074.299

9) Costi per il personale

Il costo del personale è stato calcolato secondo quanto previsto dal contratto collettivo nazionale di categoria applicato e da quello integrativo aziendale; esso può essere così ripartito:

	Esercizio precedente	Esercizio in corso
Salari e stipendi	3.320.004	3.158.600
Oneri sociali	1.045.763	1.005.675
Trattamento fine rapporto	229.745	234.622
Altri costi	0	0
TOTALE	4.595.512	4.398.897

10) Ammortamenti e svalutazioni

a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali

Gli ammortamenti ordinari sulle immobilizzazioni immateriali sono stati calcolati secondo le aliquote già precisate a commento dell'attivo patrimoniale.

b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Gli ammortamenti ordinari sulle immobilizzazioni tecniche sono stati calcolati secondo le aliquote già precisate a commento dell'attivo patrimoniale.

Come già detto in precedenza, per i beni acquistati durante l'anno le quote di ammortamento sono state conteggiate al 50%. La quota di ammortamento così calcolata non si discosta significativamente da quella calcolata partendo dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'utilizzo della società.

d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

Tale voce ammonta a € 103.819 rispetto a € 26.631 del 2019 con una variazione in aumento di € 77.188.

11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Tale voce deriva interamente dalle giacenze di container destinati alla vendita, materiali di consumo per officina e riparazioni, ricambi per le gru a portale elettriche, nonché ricambi e gasolio per le gru semoventi. Per

l'esercizio 2020 in tale voce è confluito anche il valore di un terreno acquisito verso la fine dell'esercizio e destinato alla rivendita, avvenuta nei primi mesi del 2021.

La variazione ammonta a fine esercizio a € -1.194.310, contro € -28.412 dello scorso anno.

14) Oneri diversi di gestione

Nell'esercizio di riferimento sono stati sostenuti oneri di gestione così identificabili:

	Esercizio precedente	Esercizio in corso
Imposte e tasse non sul reddito	1.812.986	1.832.977
Spese condominiali	143.431	158.854
Quote associative e spese consortili	27.992	22.189
Spese amministrative varie	10.202	9.378
Sopravvenienze passive e risarcimenti danni	98.260	89.801
Minusvalenze ordinarie, erogazioni liberali e abbuoni	20.549	8.846
Perdite su crediti da procedure concorsuali e diverse	84.119	2.206
TOTALE	2.197.539	2.124.251

In questa voce, il valore principale è rappresentato dall'IMU che nell'esercizio 2020 ha comportato un costo pari ad € 1.556.980, contro € 1.552.706 del 2019.

Proventi e oneri finanziari

Composizione dei proventi da partecipazione

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 11) dell'art. 2427 del Codice Civile si porta a conoscenza che la società nel corso dell'esercizio 2020 non ha percepito nessun provento derivante dalla partecipazioni detenute.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 12) dell'art. 2427 del Codice Civile si fornisce il dettaglio relativo all'ammontare degli interessi e degli altri oneri finanziari relativi a prestiti obbligazionari, a debiti verso banche ed altri.

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	0
Debiti verso banche	3.033.649
Altri	37
Totale	3.033.686

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio degli interessi e altri oneri finanziari confrontati con quelli dell'esercizio precedente:

Tipologia di rapporto e controparte	Esercizio precedente	Esercizio in corso
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da istituti di credito a breve:		
Interessi su conti correnti	66.441	62.284
Oneri bancari e similari	13.873	13.873
da istituti di credito a medio lungo:		
Oneri finanziari da costo ammortizzato debiti	89.938	93.674
Interessi e oneri su mutui passivi ipotecari e chirografari	2.267.157	2.168.147
Interessi da contratti di copertura (IRS) per fissazione tassi	725.150	695.671
da altri:		
Interessi e oneri da fornitori e terzi	4	37
TOTALE	3.162.563	3.033.686

Si riporta, inoltre, un dettaglio relativo alla composizione della voce "C.16.d) Proventi diversi dai precedenti".

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					11.955	11.955
Interessi da crediti commerciali					80	80
Altri interessi attivi					3.182	3.182
Altri proventi						
Totali					15.217	15.217

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie".

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Rivalutazioni:			
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti all'attivo circolante			
d) di strumenti finanziari derivati	52.365	5.886	58.251
Svalutazioni:			
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti all'attivo circolante			
d) di strumenti finanziari derivati		2.953	2.953

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Totali	52.365	2.933	55.298

A partire dal 2016, in conformità alle nuove disposizioni del D.Lgs. 139/2015, in tale voce si rinvergono le rivalutazioni e/o le svalutazioni relative agli strumenti finanziari derivati, per la quota di competenza riferiti alla parte inefficace ai fini della copertura.

Qui trovano posto anche le svalutazioni delle partecipazioni effettuate al fine di ricondurne il valore di carico a quello minore pari alla quota di patrimonio netto posseduta, nonché le conseguenti rivalutazioni nel momento in cui le ragioni per le predette svalutazioni vengono meno. La relativa dinamica è trattata a proposito della relativa voce dell'attivo.

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

Imposte sul reddito d'esercizio

La composizione della voce del Bilancio "Imposte sul reddito dell'esercizio" è esposta nella seguente tabella:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Var. %	Esercizio corrente
Imposte correnti	340.600	358.541	105,27	699.141
Imposte relative a esercizi precedenti	-884	-23.392	2.646,15	-24.276
Imposte differite	-12.794	-64.508	504,21	-77.302
Imposte anticipate	-5.158	-87.693	1.700,14	-92.851
Proventi / oneri da adesione al regime di trasparenza				
Proventi / oneri da adesione al consolidato fiscale				
Totali	321.764	182.948		504.712

Imposte correnti

In tale voce sono indicate le imposte IRAP ed IRES correnti dell'esercizio, calcolate sulla base delle disposizioni della vigente normativa.

	Esercizio precedente	Esercizio in corso
IRES	72.699	469.527
IRAP	267.901	336.774
TOTALE	340.600	806.301

Si evidenzia che in relazione a quanto previsto dall'articolo 24 del Decreto Legge n. 34 (Rilancio) del 20/08 /2020, la Società ha usufruito della possibilità di non effettuare il versamento del saldo IRAP dovuto per l'anno 2019, pari a € 21.517 e iscritta alla voce "Imposte relative a esercizi precedenti", oltre che del primo acconto IRAP dovuto per l'esercizio 2020, pari a Euro 107.160, direttamente portato a decurtazione della voce "imposte correnti" che, per tale motivo, ammonta a € 699.141

Imposte relative a esercizi precedenti

Si riferiscono per l'esercizio corrente a minori imposte IRES e IRAP di competenza del 2019, rispettivamente per € 2.759 ed € 21.517.

Fiscalità differita (art. 2427, punto 14 del Codice Civile)

Le imposte differite sono state calcolate tenendo conto dell'ammontare di tutte le differenze temporanee generate dall'applicazione di norme fiscali e applicando le aliquote in vigore al momento in cui tali differenze sono sorte.

Le attività per imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza degli esercizi successivi di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Di seguito viene esposto un prospetto contenente la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite ed anticipate, specificandone il relativo ammontare, l'aliquota di imposta applicata, l'effetto fiscale, gli importi accreditati o addebitati a conto economico e le voci escluse dal computo, con riferimento sia all'esercizio corrente che all'esercizio precedente. Nel prospetto in esame si espone, inoltre, l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in Bilancio attinenti a perdite dell'esercizio e di esercizi precedenti.

Voce	Esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio		Esercizio corrente	
	IRES	IRAP	IRES	IRAP	IRES	IRAP
IMPOSTE ANTICIPATE	Ammontare delle differenze temporanee					
Accantonamento a fondi rischi cause, contenziosi e vertenze	343.688		-8.073	335.615	335.615	335.615
Accantonamento a fondi svalutazione crediti e contributi su progetti	128.840		-36.468		92.372	
Quote associative competenza da pagare			2.000	2.000	2.000	2.000
Emolumenti amministratori non corrisposti	87.618		-43.490		44.128	
Interessi di mora da fornitori da pagare	7.740				7.740	
Competenze personale dipendente da erogare	225.875		125		226.000	
Canoni leasing per durata inferiore al limite	167.466		53.675		221.141	
Accantonamento fondo rischi strumenti derivati passivi	1.845.712		55.601		1.901.313	
Altre varie	1.631		-77		1.554	
Accantonamenti fondi oneri adeguamenti fabbricati			546.426	546.426	546.426	546.426
Svalutazione immobilizzazioni materiali			77.236		77.236	
Totale differenze temporanee deducibili	2.808.570		646.955	884.041	3.455.525	884.041
Perdite fiscali						
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Crediti per imposte anticipate	674.057		155.269	34.478	829.326	34.478

Voce	Esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio		Esercizio corrente	
	IRES	IRAP	IRES	IRAP	IRES	IRAP
IMPOSTE DIFFERITE	Ammontare delle differenze temporanee					
Imposta di registro competenza anni succ. già pagata	38.868		-3.141		35.727	
Ammortamenti ex art. 109, 4° comma, lett. B) TUIR futuri esercizi	4.379.236		-26.119		4.353.117	
Rivalutazione civile terreni DL 104/2020			68.642.773	68.642.773	68.642.773	68.642.773
Utili su cambi						
Emolumenti amministratori anticipati						
Altre varie						
Totale differenze temporanee imponibili	4.418.104		68.613.513	68.642.773	73.031.617	68.642.773
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Debiti per imposte differite	1.060.345		16.467.243	2.677.068	17.527.588	2.677.068
Arrotondamento					-1	
Imposte anticipate (imposte differite) nette IRES e IRAP	-386.288		-16.311.975	-2.642.590	-16.698.263	-2.642.590
Totali imposte anticipate (imposte differite) nette	-386.288		-18.954.565		-19.340.853	
- imputate a Conto economico			170.153			
- imputate a Patrimonio netto			-19.124.718			
Perdite fiscali non considerate per calcolo imposte anticipate						

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	3.455.525	884.041
Totale differenze temporanee imponibili	73.031.617	68.642.773
Differenze temporanee nette	69.576.092	67.758.732
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	386.288	0
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	16.311.975	2.642.590
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	16.698.263	2.642.590

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatesi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Fondi rischi cause legali, contenziosi fornitori e vertenze varie	343.688	(8.073)	335.615	24,00%	80.548	3,90%	13.089

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Fondo svalutazione crediti e contributi per progetti	128.840	(36.468)	92.372	24,00%	22.169	-	-
Quote associative di competenza da pagare	-	2.000	2.000	24,00%	480	3,90%	78
Canoni leasing per durata inferiore al limite fiscale	167.466	53.675	221.141	24,00%	53.074	-	-
Interessi di mora da fornitori da pagare	7.740	-	7.740	24,00%	1.858	-	-
Competenze personale dipendente da erogare	225.875	125	226.000	24,00%	54.240	-	-
Altre varie	1.631	(77)	1.554	24,00%	373	-	-
Compensi amministratori non pagati	87.618	(43.490)	44.128	24,00%	10.591	-	-
Fondi oneri adeguamenti fabbricati	-	546.426	546.426	24,00%	131.142	3,90%	21.311
Svalutazione Immobilizzazioni materiali	-	77.236	77.236	24,00%	18.537	-	-
Fondo rischi strumenti derivati passivi	1.845.712	55.601	1.901.313	24,00%	456.315	-	-

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Imposta di registro competenza anni succ. già pagata	38.868	(3.141)	35.727	24,00%	8.574	-	-
Ammortamenti art. 109, 4 c. lett. B TUIR futuri esercizi	4.379.236	(26.119)	4.353.117	24,00%	1.044.748	-	-
Rivalutazione civile terreni DL 104/2020	-	68.642.773	68.642.773	24,00%	16.474.266	3,90%	2.677.068

Riconciliazione imposte - IRES

Si riporta un prospetto contenente le informazioni richieste dal principio contabile n. 25, riguardanti la riconciliazione tra l'onere fiscale evidenziato in Bilancio e l'onere fiscale teorico.

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	2.806.336	
Onere fiscale teorico %	24	673.521
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
- plusvalenze alienazione immobilizzazioni rateizzate		
- Imposte pagate nell'anno di competenza successiva	35.727	
- altre		
Totale	35.727	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
- accantonamento a fondo svalutazione crediti	73.691	
- accantonamento a fondo rischi	546.426	
- svalutazione immobilizzazioni	77.236	
- emolumenti amministratori non corrisposti	37.500	
- altre	2.517	
- canoni leasing ineduc per durata inferiore al limite	53.675	

Descrizione	Valore	Imposte
- emolumenti dipendenti da corrispondere anno successivo	226.000	
Totale	1.017.045	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
- utilizzo fondo svalutazione crediti	110.171	
- utilizzo fondo rischi	8.0730	
- emolumenti dipendenti corrisposti	225.875	
- recupero ammortamenti fiscali anticipati (ex quadro EC)	-26.119	
- emolumenti amministratori corrisposti	80.990	
- imposte competenza pagate nell'anno precedente	-38.868	
- altre voci	594	
Totale	360.716	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:		
- IMU	622.792	
- spese e ammortamenti autovetture	19.756	
- sopravvenienze passive	11.481	
- spese telefoniche	13.139	
- multe e ammende	789	
- costi indeducibili		
- altre variazioni in aumento	68	
- canoni leasing immobiliari quota terreno	75.379	
- super - iper ammortamento	-1.946.640	
- deduzione ACE	-187.496	
- svalutazioni - rivalutazioni partecipazioni e strumenti derivati	-55.298	
- deduzione IRAP	-24.546	
- sopravvenienze attive		
- quota non imponibile utili		
- altre variazioni in diminuzione		
Totale	-1.470.576	
Imponibile IRES	1.956.362	
Maggiorazione IRES - Imposte correnti		
IRES corrente per l'esercizio		469.527
Quadratura IRES calcolata - IRES bilancio		

Riconciliazione imposte - IRAP

Si riporta un prospetto contenente le informazioni richieste dal principio contabile n. 25, riguardanti la riconciliazione tra l'onere fiscale evidenziato in Bilancio e l'onere fiscale teorico.

Descrizione	Valore	Imposte
Base imponibile IRAP (A - B + b9 + b10 lett. c) e d) + b12 + b13)	10.627.523	
Costi non rilevanti ai fini IRAP:		
- quota interessi canoni leasing	49.591	
- IMU	1.556.980	
- costi co.co.pro. e coll. occasionali	105.974	
- canoni leasing riferiti a terreni	90.468	
- altre voci		
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP:		
- sopravvenienze attive fondi rischi non dedotti ed eccedenti	9.568	
- altre voci	8.589	
Totale	12.414.585	
Onere fiscale teorico %	3,90	484.169
Deduzioni:		
- INAIL	20.677	
- Contributi previdenziali	853.062	
- Spese per apprendisti, add. ricerca e sviluppo, categorie protette	241.000	
- Deduzione costo personale tempo indeterminato	2.934.988	
Totale	4.049.727	
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
- altre voci		
Totale		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
- altre voci	2.000	
Totale	270.362	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
- altre voci		
Totale		
Imponibile IRAP	8.635.220	
IRAP corrente per l'esercizio		229.614
Quadratura IRAP calcolata - IRAP bilancio		107.160

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione del personale dipendente alla data del 31/12/2020, evidenziando che il numero medio complessivo per l'anno in corso è di 83,83 unità, contro 81,25 dello scorso esercizio.

	Numero medio
Dirigenti	3
Quadri	4
Impiegati	40
Operai	36
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	83

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

Il seguente prospetto evidenzia i compensi (comprensivi di oneri previdenziali), le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2020, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	100.375	54.080
Anticipazioni	0	0
Crediti	0	0
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate	0	0

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16-bis si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti alla società di revisione PRICEWATERHOUSECOOPERS S.P.A. per le prestazioni rese, distinte tra servizi di revisione legale e altri servizi.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	37.900
Altri servizi di verifica svolti	0
Servizi di consulenza fiscale	0
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	0

Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	37.900
---	--------

Categorie di azioni emesse dalla società

Come prescritto dal punto 17 dell'art. 2427 del Codice Civile, i dati sulle azioni che compongono il capitale sociale e il numero ed il valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dal prospetto che segue, ricordando l'ultima operazione sul capitale è avvenuta in data 30 marzo 2018, con un aumento gratuito di capitale sociale con utilizzo di riserve disponibili, oltre all'annullamento delle azioni proprie detenute a tale data.

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Ordinarie	7.200.000	36.000.000	7.200.000	36.000.000
Totale	7.200.000	36.000.000	7.200.000	36.000.000

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 n. 9 c.c. Vi segnaliamo l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale, con indicazione della natura delle garanzie reali prestate; gli impegni esistenti in materia di trattamento di quiescenza e simili, nonché gli impegni assunti nei confronti di imprese controllate, collegate, nonché controllanti e imprese sottoposte al controllo di quest'ultime sono distintamente indicate.

	Importo
Impegni	0
di cui in materia di trattamento di quiescenza e simili	0
di cui nei confronti di imprese controllate	0
di cui nei confronti di imprese collegate	0
di cui nei confronti di imprese controllanti	0
di cui nei confronti di imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0
Garanzie	4.698.746
di cui reali	0
Passività potenziali	270.284

Le garanzie consistono in fidejussioni, rilasciate da primarie società assicurative o da istituti bancari, e si riferiscono per € 2.582 ad impegni nei confronti di RFI S.p.A., per € 555.000 a garanzia dell'attività doganale a favore dell'Agenzia delle Dogane, per € 3.300.929 a favore della Cassa della Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., per € 350.000 a favore di terzi a garanzia di alcuni contratti di gestione logistica in corso, per € 449.434 a favore del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti a garanzia dell'esecuzione di lavori in convenzione e

per i quali la Società è risultata assegnataria di un contributo di euro 4,494 milioni, per € 40.000 a favore del Comune di Padova per il progetto di reimpianto di alberature e per il residuo pari a € 800 a favore della Provincia di Padova.

Per contro la società beneficia delle seguenti garanzie di terzi:

Garanzie ricevute	Altri
Fideiussioni ricevute da clienti per canoni da maturare ed altri oneri locatizi	2.915.107
Fideiussioni ricevute da imprese appaltatrici di beni e servizi	3.215.549
Fideiussioni decennali ricevute da imprese appaltatrici di lavori immobiliari	20.427.842
TOTALE	26.558.498

Le fideiussioni bancarie o assicurative sono a garanzia del puntuale adempimento degli obblighi degli affittuari, delle ditte cui sono stati appaltati i lavori immobiliari, di fornitura di beni e servizi o relativamente a contratti di servizi logistici.

Sistema dei beni	31/12/2020	31/12/2019
Beni di terzi in comodato d'uso presso la Società	0	0
Beni mobili di terzi presso la Società	270.284	329.555
TOTALE	270.284	329.555
Beni della Società presso terzi in comodato d'uso	7.500	0

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis Vi segnaliamo che nell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter Vi segnaliamo che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

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

Si comunica che, ai sensi dell'art. 2427 n. 22 quater) c.c., dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di approvazione del presente bilancio, non sono avvenuti fatti aziendali di rilievo da segnalare, tali da avere impatti rilevanti sui dati patrimoniali ed economici ivi rappresentati (OIC 29) rispetto a quanto già evidenziato nella relazione sulla gestione.

Va, tuttavia, evidenziato che alla data di redazione del presente bilancio la Società sta continuando a monitorare l'evoluzione dei fattori di instabilità in relazione all'emergenza di sanità pubblica derivante dai casi di contagio del Covid-19 (di seguito anche "Coronavirus") che imperversa dopo un anno e oltre dalla sua manifestazione.

Gli effetti economici, finanziari e sociali che potrebbero manifestarsi nel prosieguo dell'esercizio sono ancora di difficile previsione e quantificazione, come emerge anche dalle relazioni e notizie sia di carattere nazionale che internazionale, da parte dei governi e delle organizzazioni a carattere sovranazionale.

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

La Società ha ritenuto di stipulare alcuni contratti in strumenti finanziari derivati, del tipo "Interest rate swap", con finalità di copertura dei rischi del tasso d'interesse variabile, in modo da trasformarlo in tasso fisso.

Di seguito si indicano le informazioni di dettaglio richieste dall'art. 2427-bis co.1 n. 1 Codice Civile, evidenziando che la variazione a Patrimonio Netto è già al netto del relativo effetto fiscale per imposte anticipate.

Per ogni categoria di strumento finanziario derivato indicato nella tabella, Vi forniamo in calce alla stessa informazioni circa i termini e le condizioni significative che possono influenzare l'importo, le scadenze e la certezza dei flussi finanziari futuri, gli assunti fondamentali su cui si basano i modelli e le tecniche di valutazione, qualora il *fair value* non sia stato determinato sulla base di evidenze di mercato; i movimenti delle riserve di *fair value* avvenuti nell'esercizio sono contenuti nella tabella esposta nella sezione del Patrimonio Netto.

Descrizione	Fair value esercizio corrente	Fair value esercizio precedente	Variazione a CE	Variazione a PN	Natura	Entità
MPS IRS 11 MIL	-115.470	-202.778		66.354	DI COPERTURA	1.973.923
MPS IRS 10 MIL	-26.114	-83.342		43.493	DI COPERTURA	869.557
MPS IRS 10 MIL BULLET	-304.822	-573.748	-2.953	206.628	DI COPERTURA	10.000.000
CARIVENETO IRS 6,5 MIL COLLAR - ESTINTO		-58.251	58.251		DI NEGOZIAZIONE	
BPM IRS 15 MIL	-1.223.197	-927.594		-224.658	DI COPERTURA	13.829.918
CA FRIULADRIA IRS 8 MIL	-231.710			-176.099	DI COPERTURA	7.698.872

Di seguito riportiamo il dettaglio di tali contratti, evidenziando che nel corso del 2020 è avvenuta l'estinzione anticipata dell'unico derivato di negoziazione, mentre è stato stipulato un nuovo IRS con il Crédit Agricole Friuladria S.p.A. a carattere di copertura, in relazione al nuovo mutuo ipotecario stipulato con tale istituto.

1) contratto di Interest Rate Swap con finalità di copertura stipulato con la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. nr. 0124900:

Data stipula:	26/02/2009
Data di decorrenza:	10/05/2009
Scadenza finale:	10/05/2023

Data stipula:	26/02/2009
Valore nozionale alla decorrenza:	Euro 11.054.024
Valore nozionale alla fine dell'esercizio:	Euro 1.973.923
Tasso variabile parametro banca:	Euribor 3 mesi ACT/365
Tasso fisso parametro Interporto:	3,34%
Scadenze periodiche di pagamento differenziale tasso parametro:	al 10/05 e al 10/11 di ogni anno
Rischio finanziario sottostante:	rischio di tasso d'interesse
Fair value del contratto derivato:	Euro 115.470 a sfavore di Interporto
Passività coperta:	Mutuo ipotecario Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. nr. 055 /4119552/68
Fair value della passività coperta:	Euro 4.553.392 alla data del 31/12/2020

2) contratto di Interest Rate Swap con finalità di copertura stipulato con la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. nr. 0124946:

Data stipula:	29/05/2009
Data di decorrenza:	10/06/2009
Scadenza finale:	10/10/2021
Valore nozionale alla decorrenza:	Euro 10.000.000
Valore nozionale alla fine dell'esercizio:	Euro 869.557
Tasso variabile parametro banca:	Euribor 3 mesi ACT/365
Tasso fisso parametro Interporto:	3,45%
Scadenze periodiche di pagamento differenziale tasso parametro:	al 10/04 e al 10/10 di ogni anno
Rischio finanziario sottostante:	rischio di tasso d'interesse
Fair value del contratto derivato:	Euro 26.114 a sfavore di Interporto
Passività coperta:	Mutuo ipotecario Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. nr. 117-777014284 /52-8552004
Fair value della passività coperta:	Euro 7.345.606 alla data del 31/12/2020

3) contratto di Interest Rate Swap Collar con finalità di negoziazione stipulato con la Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. nr. 15769018, estinto anticipatamente in data 22/12/2020:

Data stipula:	30/03/2005
Data di decorrenza:	01/01/2007
Scadenza finale:	03/01/2022
Valore nozionale alla decorrenza:	Euro 6.512.710
Valore nozionale alla fine dell'esercizio:	Euro 0
Tasso variabile parametro banca:	Euribor 6 mesi ACT/360
Tasso fisso parametro Interporto:	Euribor 6 mesi ACT/360 con uno spread dello 0,34%, con massimo 5,84% (CAP) e minimo 2,34%(FLOOR)
Scadenze periodiche di pagamento differenziale tasso parametro:	al 01/01 e al 01/07 di ogni anno
Rischio finanziario sottostante:	rischio di tasso d'interesse
Fair value del contratto derivato:	Euro 0 a sfavore di Interporto

4) contratto di Interest Rate Swap (Bullet) con finalità di copertura stipulato con la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. nr. 0125210:

Data stipula:	22/09/2011
Data di decorrenza:	10/10/2011
Scadenza finale:	10/10/2021
Valore nozionale alla decorrenza:	Euro 10.000.000
Valore nozionale alla fine dell'esercizio:	Euro 10.000.000
Tasso variabile parametro banca:	Euribor 6 mesi ACT/365
Tasso fisso parametro Interporto:	2,545% ACT/365
Scadenze periodiche di pagamento differenziale tasso parametro:	al 10/04 e al 10/10 di ogni anno
Rischio finanziario sottostante:	rischio di tasso d'interesse
Fair value del contratto derivato:	Euro 304.822 a sfavore di Interporto
Passività coperta:	Esposizioni su finanziamenti a tasso variabile

5) contratto di Interest Rate Swap con finalità di copertura stipulato con il Banco BPM S.p.A. nr. 0131220:

Data stipula:	19/12/2018
Data di decorrenza:	31/12/2018
Scadenza finale:	31/12/2033
Valore nozionale alla decorrenza:	Euro 15.000.000
Valore nozionale alla fine dell'esercizio:	Euro 13.829.918
Tasso variabile parametro banca:	Euribor 3 mesi ACT/360
Tasso fisso parametro Interporto:	0,98% ACT/360
Scadenze periodiche di pagamento differenziale tasso parametro:	Trimestrali, alla fine di ogni trimestre
Rischio finanziario sottostante:	rischio di tasso d'interesse
Fair value del contratto derivato:	Euro 1.223.197 a sfavore di Interporto
Passività coperta:	Mutuo ipotecario Banco BPMilano S.p.A. nr. 04085929 del 18/07/2018
Fair value della passività coperta:	Euro 13.585.089 alla data del 31/12/2020

6) contratto di Interest Rate Swap con finalità di copertura stipulato con il Crédit Agricole Friuladria S.p.A. Liability TIRSL:

Data stipula:	14/05/2020
Data di decorrenza:	14/05/2020
Scadenza finale:	14/05/2032
Valore nozionale alla decorrenza:	Euro 8.000.000
Valore nozionale alla fine dell'esercizio:	Euro 7.698.872
Tasso variabile parametro banca:	Euribor 3 mesi ACT/360
Tasso fisso parametro Interporto:	0,14% ACT/360
Scadenze periodiche di pagamento differenziale tasso parametro:	Mensili, il giorno 14 di ogni mese
Rischio finanziario sottostante:	rischio di tasso d'interesse
Fair value del contratto derivato:	Euro 231.710 a sfavore di Interporto
Passività coperta:	Mutuo ipotecario Crédit Agricole Friuladria S.p.A. nr. 05/304/345708 del 14/05/2020
Fair value della passività coperta:	Euro 7.646.165 alla data del 31/12/2020

Tali contratti hanno generato, nel corso dell'esercizio, costi per € 695.671, iscritti alla voce "C 17 – Interessi e altri oneri finanziari - verso altri" da istituti di credito a medio/lungo.

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

Ai sensi dell'art. 1, commi da 125 a 125-sexies della L. 124/2017 e successive modifiche, si segnala l'importo delle sovvenzioni, sussidi, contributi, aiuti, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere, in denaro o in natura, ricevuti nell'esercizio 2020 dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti ad esse collegati:

Denominazione soggetto erogante	Causale (tipo rapporto / contributo)	Somma Incassata
Comunità Europea	Contributi CEF gru a portale	0
Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti	Contributo L. 166/2002 gru semoventi	43.942
Agenzia delle Dogane e dei Monopoli	Accise gasolio gru semoventi	37.839
TOTALE INCASSATO NEL 2020		81.781

Si segnala che eventuali erogazioni qualificabili come aiuti di Stato o aiuti de minimis, contenuti nel Registro nazionale degli aiuti di Stato, saranno rinvenibili direttamente in tale elenco, come disposto dal comma 125-quinques dell'art. 1 della L 124/2017.

Oltre a tali valori, nel corso dell'esercizio sono stati incassati importi riferibili a corrispettivi su prestazioni di servizi normalmente oggetto delle attività svolte dalla Società, con le stesse modalità e con valori di mercato applicati anche agli altri soggetti privati. Per completezza dell'informativa si elencano di seguito i soggetti con cui sono stati intrattenuti tali rapporti:

- Agenzia delle Dogane e dei Monopoli
- Brescia Mobilità S.p.A.
- Comune di Padova
- Corte d'Appello di Venezia
- Istituto Zooprofilattico delle Venezie
- Mercitalia Intermodal S.p.A.
- Mercitalia Rail S.r.l.
- Mercitalia Shunting e Terminal S.r.l.
- Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Direzione Generale Territoriale del N.E. UMC di VR Sez. Coord. di PD
- Poste Italiane S.p.A.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22-septies si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Descrizione	Valore
Utile dell'esercizio:	
- a Riserva legale	115.082
- a Riserva straordinaria	2.148.699
- a copertura perdite precedenti	37.843
- a dividendo	
- a riserva indisponibile ex D.L. 104/2020	
- a nuovo	
Totale	2.301.624

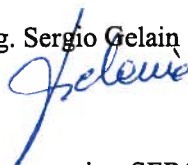
Dichiarazione di conformità del bilancio

PADOVA, 25 marzo 2021

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Sig. Sergio Gelain



Il sottoscritto SERGIO GELAIN, in qualità di Amministratore, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art.47 D.P.R. 445/2000, la corrispondenza del documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto Finanziario e la presente Nota integrativa a quelli conservati agli atti della società.

Il Collegio Sindacale in data odierna si è riunito per la redazione della “Relazione al bilancio di esercizio alla data del 31 dicembre 2020”. Il progetto di bilancio di esercizio è stato approvato e consegnato dal Consiglio di Amministrazione in data 25 marzo 2021. Il Collegio Sindacale conclude oggi le attività di verifica svolte sul bilancio e sulla documentazione allegata approvando la seguente relazione.

INTERPORTO PADOVA S.P.A.

Galleria Spagna, 35 – 35127 Padova

Capitale sociale Euro 36.000.000,00 interamente versato

Registro Imprese di PD e Codice fiscale n. 00397270281

R.E.A. 119759

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, DEL CODICE CIVILE
AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2020

**All'Assemblea degli Azionisti
di Interporto Padova S.p.a.**

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2020 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dalle disposizioni di legge di cui dall'articolo 2403, comma 1 del Codice Civile e dalle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

La revisione legale dei conti è attribuita alla società *PriceWaterHouseCoopers Spa* alla cui relazione sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 Vi rimandiamo.

In data 25 marzo 2021, abbiamo ricevuto il progetto di bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 unitamente alla Relazione sulla Gestione predisposti ed approvati dal Consiglio di Amministrazione per la redazione della presente Relazione attinente le funzioni di vigilanza svolte da questo organo di controllo.

Il progetto di bilancio di esercizio esaminato evidenzia un risultato di esercizio positivo, prima delle imposte, di Euro 2.806.336, un utile netto dell'esercizio di Euro 2.301.624 ed un patrimonio netto, comprensivo dell'utile di esercizio, pari ad Euro 120.241.950 che trovano riscontro nei seguenti prospetti sintetici di bilancio:

Stato Patrimoniale

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019
IMMOBILIZZAZIONI	265.717.465	184.032.552
ATTIVO CIRCOLANTE	20.239.140	13.103.594
RATEI E RISCONTI ATTIVI	788.315	883.750
TOTALE ATTIVO	286.744.920	198.019.896
PATRIMONIO NETTO	120.241.950	55.316.211
FONDI PER RISCHI E ONERI	23.071.955	3.403.969
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	2.114.734	2.050.898
DEBITI	126.283.319	120.951.261
RATEI E RISCONTI PASSIVI	15.032.962	16.297.557
TOTALE PASSIVO	286.744.920	198.019.896

Conto Economico

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019
VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	36.863.472	34.223.993
COSTI DELLA PRODUZIONE(B)	31.093.965	29.769.417
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	5.769.507	4.454.576
PROVENTI E (ONERI) FINANZIARI (15 + 16 - 17 + - 17-BIS) (C)	(3.018.469)	(3.096.867)
RETTIFICHE DI VALORE DELLE ATTIVITA' FINANZIARIE (18-19) (D)	55.298	52.365
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	2.806.336	1.410.074
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	504.712	321.764
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	2.301.624	1.088.310

Attività svolte dal Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio: attività di vigilanza

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2020 l'attività del Collegio Sindacale è stata ispirata alle disposizioni di legge prescritte dagli articoli 2403 e seguenti del Codice Civile e dalle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

- Abbiamo partecipato a n. 8 riunioni del Consiglio di Amministrazione nelle quali, in relazione alle operazioni deliberate e sulla base delle informazioni acquisite, non sono state riscontrate violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- Abbiamo partecipato all'Assemblea Ordinaria del 4 giugno per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 e acquisto azioni proprie dal socio "Artoni S.p.a. in A.S.";

tale secondo punto all'ordine del giorno è stato rinviato per valutare l'interesse all'acquisto da parte di altri soci, acquisto concretizzatosi in data 30 giugno 2020 a favore di CNA provinciale di Padova.

- Abbiamo partecipato all'Assemblea Straordinaria del 4 giugno per l'aumento di capitale sociale fino a 4 milioni di Euro più sovrapprezzo.
- Abbiamo acquisito sistematicamente dagli Amministratori, dal Direttore Generale, dalle funzioni amministrative e tecniche, con periodicità trimestrale, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- Alla società di revisione *PriceWaterHouseCoopers Spa* spetta il compito di esprimere il giudizio professionale sul bilancio dell'esercizio 2020 sottoposto al Vostro esame.
- Abbiamo incontrato i revisori della stessa e, per quanto da essi riferito, non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione, ad eccezione di alcune considerazioni in merito all'esercizio, da parte della Società, dell'opzione di rivalutazione dei beni di impresa ai sensi della Legge 13 ottobre 2020, n° 126 di conversione con modificazioni del D.L. 14 agosto 2020 n° 104. In particolare, a fronte della significatività dell'impatto dell'operazione, sono state poste in essere dai revisori verifiche dettagliate, valutando con particolare attenzione la ragionevolezza delle stime, anche con il supporto di specialisti del network *Pwc*. Gli effetti di tale rivalutazione sul valore delle immobilizzazioni nonché sul patrimonio netto e i debiti tributari sono riflessi in bilancio e descritti in nota integrativa al paragrafo "Immobilizzazioni materiali oggetto di rivalutazione alla fine dell'esercizio". In ogni caso, il giudizio della società di revisione non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.
- Abbiamo preso visione dei verbali di riunione dell'Organismo di Vigilanza e partecipato ad un incontro congiunto tra Organismo di Vigilanza, Revisori Contabili e Collegio Sindacale. Non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.
- Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti e attraverso l'esame dei documenti aziendali. A tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- Non sono pervenute denunce *ex art. 2408 Codice Civile*.
- Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.
- Nello svolgimento dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne menzione nella presente relazione.

Informativa sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art 2429 Codice Civile, in merito al quale riferiamo quanto segue:

- Si segnala che le voci di bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 sono comparabili con l'esercizio precedente per effetto della riclassificazione delle voci di bilancio al 31 dicembre 2019. I criteri di valutazione adottati per la formazione del bilancio di esercizio da parte del Consiglio di Amministrazione corrispondono a quelli applicati nell'esercizio precedente.
- Non essendo demandata al Collegio Sindacale la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire, ulteriori rispetto a quanto già detto nella sezione precedente in merito alla rivalutazione di alcuni terreni e fabbricati operata dalla società avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 110 Legge n. 126/2020.
- Abbiamo ottenuto, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, la relazione ai sensi dell'art. 14 del d. lgs. 27.01.2010 n. 39.
- Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, Codice Civile.
- In relazione agli effetti derivanti dalla diffusione della pandemia da "COVID-19" gli amministratori, ai fini della chiusura del bilancio dell'anno 2020, non hanno valutato necessari particolari accantonamenti o modifiche in relazione a tali eventi.

Conclusioni

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione del bilancio che ci è stata messa a disposizione in data odierna, il Collegio Sindacale all'unanimità propone all'Assemblea degli Azionisti di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2020, così come redatto dal Consiglio di Amministrazione.

Padova, 13 aprile 2021

Il Collegio Sindacale

(dott.ssa Mariavittoria Cacace)



(dott. Luca Littamè)



(dott. Stefano Tosato)

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39

Agli azionisti di Interporto Padova SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Interporto Padova SpA (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Richiamo di informativa

La Società nel proprio bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 ha esercitato l'opzione di rivalutazione dei beni di impresa ai sensi della Legge 13 ottobre 2020, n° 126 di conversione con modificazioni del DL 14 agosto 2020 n° 104.

Gli effetti di tale rivalutazione sul valore delle immobilizzazioni nonché sul patrimonio netto e i debiti tributari sono riflessi in bilancio e descritti in nota integrativa al paragrafo "Immobilizzazioni materiali oggetto di rivalutazione alla fine dell'esercizio".

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale: **Milano** 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 051 6186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - **Varese** 21100 Via Albuzzini 43 Tel. 0332 285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311

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

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

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti,

sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs n° 39/10

Gli amministratori di Interporto Padova SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Interporto Padova SpA al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Interporto Padova SpA al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs n° 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Padova, 13 aprile 2021

PricewaterhouseCoopers SpA



Alessandra Mingozzi
(Revisore legale)



COMPAGINE AZIONARIA		AZIONI TOTALI	%
N.	AZIONISTI	Numero di azioni (val. nom.le 5 Euro)	Percentuale
1	CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA DI PADOVA	2.404.605	33,39729
2	COMUNE DI PADOVA	1.368.010	19,00014
3	PROVINCIA DI PADOVA	1.120.493	15,56240
4	APS HOLDING S.P.A.	699.942	9,72142
5	CONSORZIO ZONA INDUSTRIALE E PORTO FLUVIALE DI PADOVA IN LIQUIDAZIONE	460.058	6,38969
6	DEXIA CREDIOP S.P.A.	295.350	4,10208
7	A4 HOLDING S.P.A.	235.720	3,27389
8	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.	95.162	1,32169
9	ENI S.P.A.	90.783	1,26088
10	BANCO BPM S.P.A.	75.531	1,04904
11	UNICREDIT S.P.A.	75.050	1,04236
12	MERCITALIA RAIL S.R.L.	71.417	0,99190
13	SANSEDONI SIENA S.P.A.	51.687	0,71788
14	GENERALI ITALIA S.P.A.	34.981	0,48585
15	UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A.	29.173	0,40518
16	INTESA SANPAOLO S.P.A.	18.261	0,25362
17	PADOVA EXPO S.R.L.	10.290	0,14292
18	SPAFID S.P.A. SOCIETA' PER AMMINISTRAZIONI FIDUCIARIE	8.647	0,12010
19	GRASSETTO COSTRUZIONI S.P.A.	7.475	0,10382
20	FALLIMENTO ACIEMME S.P.A. IN LIQUIDAZIONE	7.263	0,10087
21	UNIONE DEGLI INDUSTRIALI DELLA PROVINCIA DI PADOVA	7.088	0,09844
22	INTERBRENNERO S.P.A.	6.053	0,08407
23	CONFARTIGIANATO IMPRESE VENETO	3.631	0,05043
24	CONFEDERAZIONE NAZIONALE DELL'ARTIGIANATO - Ass.ne Prov.le di Pd	3.631	0,05043
25	CAVAGNIS COSTRUZIONI S.R.L.	3.584	0,04978
26	CONFARTIGIANATO IMPRESE PADOVA	2.420	0,03361
27	SCHENKER ITALIANA S.P.A.	2.420	0,03361
28	MELSPED S.R.L. - SPEDIZIONI INTERNAZIONALI	2.420	0,03361
29	AGILITY LOGISTICS S.R.L.	1.816	0,02522
30	C.R.A.A.V. - CONSORZIO REGIONALE AUTOTRASP. ARTIGIANI VENETI	1.331	0,01849
31	Ci.T.S. Società Cooperativa Cons. Interreg. Trasp. e Servizi	1.211	0,01682
32	CONFESERCENTI - COMITATO REGIONALE VENETO	1.211	0,01682
33	LOG.I.TRANS S.R.L. IN LIQUIDAZIONE	1.211	0,01682
34	STI INTERNAZIONALE S.P.A.	1.211	0,01682
35	CECCARELLI S.R.L.	606	0,00842
36	CONSORZIO AGRARIO DEL NORDEST Società Cooperativa	251	0,00349
37	CAP DI ROVIGO IN LIQUIDAZIONE	7	0,00010
totale		7.200.000,000	100,0000000

