

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

INTERPORTO DI NOVARA

Sede Legale e Amministrativa in Novara Via Carlo Panseri, 118
Capitale sociale: Euro 24.604.255,00 i.v.
P.IVA e C.F. 0121520039

RELAZIONE SULLA GESTIONE



Indice

1. *Informativa sulla società*
 - 1.1 **Approvazione del bilancio d'esercizio**
 - 1.2 **Attività di direzione e coordinamento**
2. *Informazioni ex art 2428 C.C.*
 - 2.1 **Principali dati economici.**
 - 2.2 **Principali dati patrimoniali.**
 - 2.3 **Principali dati finanziari.**
 - 2.4 **Principali indicatori**
 - 2.5 **Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società**
 - 2.6 **Principali indicatori non finanziari**
 - 2.7 **Informativa sull'ambiente**
 - 2.8 **Informazioni sulla gestione del personale**
 - 2.9 **Attività di ricerca e sviluppo**
 - 2.10 **Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti**
 - 2.11 **Azioni proprie**
 - 2.12 **Azioni/quote della società controllante**
 - 2.13 **Evoluzione prevedibile della gestione**
3. *Gli organi sociali e la compagine societaria*
4. *Conclusioni*



Signori Azionisti,

nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2017; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 c.c., Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

1. Informativa sulla società

La Società ha come obiettivo sociale la realizzazione e gestione dell'Interporto di Novara: nel corso del 2017 la Società ha dunque continuato ad operare per il raggiungimento degli obiettivi fissati.

CIM Spa ha redatto il piano industriale nell'anno 2011, aggiornandolo nel 2015 e ha provveduto a redigere costantemente budget annuali in coerenza con il piano, aggiornati con le ultime previsioni di ricavi e di investimenti. La società ha avviato il processo di aggiornamento del Piano Industriale in essere, con l'ausilio del proprio consulente al fine di prevedere, nei limiti del possibile, i diversi scenari configurabili e porre, per tempo, in essere tutte le azioni necessarie al fine di garantire, non solo l'ordinario svolgimento dell'attività della società ma anche il suo consolidamento e sviluppo, tenuto conto delle linee guida per l'aggiornamento del Piano Industriale di cui al CdA del 19.12.2016.

La Società ha adottato il *Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/01*.

TERMINALISTICA

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

La società anche nel 2017 ha operato per dar attuazione ad interventi di impulso al trasporto delle merci e della logistica dell'intero territorio novarese, in aderenza agli accordi e ai piani di sviluppo formalizzati negli esercizi precedenti. In particolare, la società ha in essere accordi con FS Logistica (oggi Mercitalia Logistics S.p.a.), Società del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane, che detiene la proprietà delle aree dello scalo "Boschetto", considerate strategiche da CIM perché, se integrate col proprio scalo terminalistico, potranno consentire lo sviluppo dell'interporto nel suo complesso, aumentando il numero di treni che sarà possibile gestire.



In tale direzione, anche nel 2017, sono stati programmati interventi di riformulazione della funzionalità dell'area al fine di rendere più agevole l'operatività senza interferenze con l'accesso dei convogli al terminal CIM.

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

Come già rappresentato nella sezione *'Criteri di redazione'* della nota integrativa, a partire dal 1 luglio 2018, l'uso dell'area "Terminal Boschetto" potrà avere evoluzioni diverse a seguito degli accordi in allora sottoscritti. Infatti, detta area è oggetto di un contratto di locazione sottoscritto tra la società e FS Logistica (oggi Mercitalia Logistics S.p.a.), facente parte di un più ampio accordo, raggiunto con il gruppo Ferrovie dello Stato, che prevede non solo due contratti di affitto, il menzionato terminal e l'area parco tecnologico, ma anche altri accordi, finalizzati allo sviluppo del trasporto e specificatamente dei servizi intermodali nell'area di Novara. Tale serie di accordi prevede, tra l'altro e a far data dal secondo semestre dell'esercizio in corso, la possibilità di modificare il contratto di locazione relativo al terminal prevedendo alternativamente, e secondo differenti modalità: vuoi (i) l'acquisto in proprietà dell'area da parte di CIM o (ii) il conferimento dell'area da parte dell'attuale proprietario "Mercitalia Logistics Spa", ovvero (iii) il prolungamento o la rescissione del contratto.

LOGISTICA E TERZIARIO

Nel corso del 2017 la Società ha dato corso alla realizzazione del "progetto di completamento del compendio immobiliare di CIM Ovest" nell'ambito delle attività volte a configurare la pianificazione dello sviluppo ipotizzato dal Master Plan, formalmente inoltrato all'Ente regolatore nel 2014.

In particolare, nelle "le linee guida per l'aggiornamento del Piano Industriale" (CdA del 19/12/2016) sono stati individuati nel breve periodo nuovi spazi destinati alla logistica, a fronte di richieste sia da parte di Clienti già attestati che di nuovi interessati a insediarsi.

Il progetto di completamento del compendio immobiliare di CIM "Ovest" si è articolato sulla realizzazione di tre nuovi magazzini destinati alla logistica: il cronoprogramma ha previsto quale prima realizzazione un magazzino denominato "M1 BIS" (di 4.000 mq ca di SLP) i cui lavori di costruzione sono alla data della presente in fase di conclusione. Nei primi mesi del 2018 si è



conclusa la procedura per l'affidamento dei lavori anche del secondo manufatto (magazzino denominato "M4" di SLP di circa 4.000 mq) la cui realizzazione è prevista entro il 31/12/2018.

Per quanto concerne il terzo magazzino denominato "M3A" (circa 7.500 mq di SLP) proseguono le trattative con primaria clientela interessata.

Per sostenere i fabbisogni finanziari derivanti dai nuovi investimenti la Società ha formalizzato il 18/12/2017 un contratto di mutuo con Banco BPM per Euro 9,7 milioni per gli investimenti ed Euro 1,2 milioni di linea IVA suddiviso in tre linee dedicate ai tre manufatti per un totale di € 10.9 milioni.

Il finanziamento ha durata 15 anni con preammortamento al 31/12/2018: per le ragioni esposte in nota integrativa (i.e.: tempistiche relative alle modalità di affidamento secondo le procedure previste dal Codice Appalti per un "Organismo di diritto pubblico" qual è da considerarsi CIM dopo la Sentenza del Consiglio di Stato secondo quanto indicato in Nota Integrativa al paragrafo "Criteri Di Redazione") l'importo di Euro 4 milioni dedicato al magazzino denominato "M3A" non sarà oggetto di utilizzo nei termini indicati.

In data 5 febbraio 2018 è stata pubblicata la sentenza del Consiglio di Stato (udienza del 19/10/2017) avente ad oggetto il ricorso avverso sentenza del TAR Piemonte (30/11/2016) per l'aggiudicazione dei lavori di "servizi di carico, trasporto e smaltimento/recupero di pietrisco ferroviario presso lo scalo ferroviario di Novara Boschetto". Sul punto si rileva che la società aveva dato corso nel 2014 alla procedura per l'affidamento dei lavori ad esito della quale ha individuato l'impresa appaltatrice: avverso tale determinazione è stato esperito atto di appello oggetto del successivo ricorso. La Società si è costituita incidentalmente nel contenzioso nella parte in cui si è evocata la natura giuridica della stessa. Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale ha qualificato la Società quale "organismo di diritto pubblico".

La Società nel corso del 2017 ha redatto un "progetto di fattibilità tecnica ed economica" che ha presentato alla Direzione Generale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per gli interventi di rinnovo, manutenzione straordinaria, recupero e ristrutturazione dello scalo ferroviario Novara Boschetto e del connesso piazzale CIM Ovest dell'Interporto di Novara. La Direzione Generale ha approvato il progetto e lo ha inviato alla Struttura di Missione dello stesso MIT che lo ha inserito quale opera prioritaria nel Decreto di Programmazione delle Opere (DPP). Con l'Agenzia per la Coesione Territoriale si è avviata altresì, nell'ottobre 2017, la procedura per la comunicazione presso gli Uffici della Comunità Europea.



Approvazione del bilancio d'esercizio

La società, ai sensi dell'art. 2364 c.c., ha fatto utilizzo della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. In particolare, è risultato opportuno ricorrere al maggior termine per l'approvazione del bilancio di CIM per poter recepire il risultato della controllata Crosstec Srl e della collegata Eurogateway S.r.l. che, come descritto nella nota integrativa, ha subito nel corso dell'esercizio appena chiuso, gli effetti negativi dell'interruzione della linea ferroviaria nei pressi di Radstatt. Il valore delle partecipazioni è iscritto nel bilancio CIM col metodo del Patrimonio netto e, conseguentemente, accoglie anche il pro-quota del risultato di esercizio di queste. Questo consiglio aveva quindi la necessità, per redigere compiutamente il bilancio, di recepire le decisioni di Crosstec ed Eurogateway in merito alle determinazioni del proprio bilancio. Si è inoltre ritenuto importante approfondire l'analisi del risk assessment affidando a soggetto terzo l'analisi dei possibili scenari ipotizzabili per il prossimo futuro anche alla luce del disposto dell'art. 2423 bis co.1 n. 1 del c.c..

1.1 Attività di direzione e coordinamento

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

2. Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito vengono fornite le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 c.c..

Preliminarmente si sottolinea che, nel riclassificare i dati del conto economico e dello stato patrimoniale, si è provveduto a riclassificare i risconti passivi relativi ai contributi ottenuti per la realizzazione delle strutture dell'interporto a diretta riduzione del valore dei beni a cui afferiscono. Parallelamente, sono stati riclassificati i componenti iscritti tra i ricavi di conto economico A5, a riduzione degli ammortamenti e, per la quota imputabile, a riduzione degli interessi passivi. Tali riclassifiche sono state effettuate anche con riferimento all'esercizio precedente. Quanto sopra nella



convinzione che la situazione e gli indici derivanti, siano maggiormente rappresentativi rispetto quanto si deriva dalla contabilizzazione seguita nel bilancio di esercizio.

2.1 Principali dati economici

Il Conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente:

	2017	2016	Variazione
Ricavi delle vendite	4.420.214	4.039.273	380.941
Produzione interna	4.650	-	4.650
VALORE della PRODUZIONE OPERATIVA	4.424.864	4.039.273	385.591
Costi esterni operativi	2.030.925	1.560.110	470.815
VALORE AGGIUNTO	2.393.939	2.479.163	-85.224
Costi del personale	576.793	529.422	47.371
MARGINE OPERATIVO LORDO	1.817.146	1.949.741	-132.595
Ammortamenti e accantonamenti	1.333.063	1.406.353	-73.290
RISULTATO OPERATIVO	484.083	543.388	-59.304
Risultato dell'area accessoria	-193.575	14.474	-208.049
Risultato dell'area finanziaria	2.892	4.568	-1.676
EBIT NORMALIZZATO	293.400	562.430	-269.030
Risultato dell'area straordinaria	-	-	0
EBIT INTEGRALE	293.400	562.430	-269.030
Oneri finanziari	165.197	270.488	-105.291
RISULTATO LORDO	128.203	291.942	-163.739
Imposte sul reddito	191.110	208.018	-16.908
RISULTATO NETTO	-62.907	83.924	-146.831

I ricavi evidenziano un aumento del 9% circa che però non sono sufficienti ad assorbire l'incremento dei costi operativi, più che proporzionale, che origina quindi un decremento del valore aggiunto pari a circa il 3%, passando da 2.479 euro migliaia a 2.393 euro migliaia. I costi operativi, ed in particolare quelli iscritti nella voce B7, si incrementano principalmente a causa di maggiori oneri per consulenze tecniche e legali, correlate, inter alia, alle azioni volte alla tutela dell'ambiente, poste in essere dalla società (meglio evidenziate nel paragrafo "ambiente" qui infra) e alla pianificazione e realizzazione dei nuovi magazzini costruendi, per la parte non capitalizzabile in



ossequio ai corretti principi contabili, nonché per maggiori costi da riaddebitare agli utilizzatori dei magazzini e del piazzale, che hanno originato maggiori ricavi.

A ciò si aggiunge un incremento nella voce costo del personale a seguito di alcuni adeguamenti nei piani di retribuzione intervenuti nell'esercizio; la concorrenza di tali cause determina una riduzione del risultato operativo che passa da 543 mila euro circa a 484 euro migliaia segnando una contrazione dell'11%.

Gli oneri finanziari fanno segnare un decremento del 39% a fronte della riduzione dell'esposizione debitoria conseguente al rimborso dei mutui che è proseguito con regolarità; la gestione accessoria recepisce, tra le altre, il risultato negativo della società collegata Eurogateway per euro 247.819. Ne deriva un risultato lordo che passa da 292 mila euro a 128 mila, con riduzione del 56% ed un risultato netto che segna una perdita di esercizio di 62.907.

2.2 Principali dati patrimoniali.

Lo Stato patrimoniale riclassificato secondo criteri funzionali della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente:

Stato patrimoniale funzionale	2017	2016	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.080.858	1.012.047	68.811
Immobilizzazioni materiali nette	42.089.546	41.874.153	215.394
Immobilizzazioni finanziarie	314.351	323.089	- 8.738
Capitale immobilizzato	43.484.755	43.209.289	275.467
Crediti verso clienti	504.897	628.636	- 123.739
Altri crediti	284.537	2.628.751	- 2.344.213
Ratei e risconti attivi	79.618	117.838	- 38.220
Attività d'esercizio a breve termine	869.052	3.375.224	- 2.506.172
Debiti verso fornitori	1.882.181	1.368.853	513.328
Debiti tributari e previdenziali	304.962	410.777	- 105.815
Altri debiti	204.059	99.712	104.347
Ratei e risconti passivi	253.417	374.838	- 121.421
Passività d'esercizio a breve termine	2.644.619	2.254.180	390.439
Capitale d'esercizio netto (Att breve - Pass breve)	- 1.775.567	1.121.044	- 2.896.611
Crediti tributari oltre esercizio	-	-	-
Attività per imposte anticipate	137.812	302.485	- 164.672
Crediti diversi oltre esercizio	350	350	-
Attività a medio lungo termine	138.162	302.835	- 164.672
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	218.688	201.817	16.871
Altre passività a medio lungo termine (imposte)	4.396.110	5.146.378	- 750.268



differite)			
Passività a medio lungo termine	4.614.797	5.348.194	- 733.397
Capitale investito netto	37.232.552	39.284.973	- 2.052.421
Patrimonio netto	31.811.109	31.424.844	386.265
Disponibilità liquide	4.912.113	3.530.218	- 1.381.895
Debiti verso banche	10.119.806	11.326.597	- 1.206.791
Debiti per sottoscrizione capitale	213.750	63.750	150.000
Posizione finanziaria netta	5.421.443	7.860.129	- 2.438.687
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	37.232.552	39.284.973	- 2.052.421
Capitale investito	49.404.083	50.417.565	- 1.013.482

La società evidenzia una spiccata patrimonializzazione, caratteristica consolidata negli anni. Il capitale di esercizio netto si riduce notevolmente rispetto lo scorso esercizio principalmente a fronte dell'incasso dell'ultima rata dei contributi in c/impianti, pari a 2.437.300 euro, evento che porta il valore ad essere negativo. Le passività correnti rimangono sostanzialmente in linea con il precedente esercizio ove si tenga in conto che nella voce sono inclusi i debiti verso i fornitori per la realizzazione dei magazzini, più volte citati.

2.3 Principali dati finanziari.

La posizione finanziaria netta al 31.12.2017 è la seguente:

Posizione finanziaria netta	2017	2016	Variazione
Depositi bancari	4.911.238	3.529.343	1.381.895
Denaro e altri valori in cassa	875	875	-
Disponibilità liquide	4.912.113	3.530.218	1.381.895
Attività finanziarie che non costituiscono immob.ni	-	-	-
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	2.311.021	2.265.319	45.701
Debiti per sottoscrizioni capitale (entro 12 mesi)	213.750	63.750	150.000
Debiti finanziari a breve termine	2.524.771	2.329.069	195.701
Posizione finanziaria netta a breve termine	2.387.342	1.201.148	1.186.194
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	7.808.785	9.061.278	-1.252.493
Debiti finanziari a medio lungo termine	7.808.785	9.061.278	- 1.252.493
Attività finanziarie a medio lungo termine	-	-	-
Posizione finanziaria netta (debiti) a medio lungo termine	- 7.808.785	- 9.061.278	1.252.493
Posizione finanziaria netta	- 5.421.443	- 7.860.129	2.438.687



Fair value strumenti finanziari derivati attivi	-	-	-
Fair value strumenti finanziari derivati passivi	- 512.790	- 1.140.412	627.621
Posizione finanziaria netta <i>adjusted</i>	- 5.934.233	- 9.000.541	3.066.308
Debiti Verso Sistema creditizio (al lordo dei saldi attivi)	10.119.806	11.326.597	1.206.791

La posizione finanziaria netta migliora di circa 2,5 milioni di euro.

2.4 Principali indicatori

Ai sensi dell'art. 2428 co. 2 c.c. di seguito vengono analizzati alcuni indicatori di risultato scelti tra quelli ritenuti più significativi in relazione alla situazione della società.

Indicatori economici

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

Indici di redditività	2017	2016
ROE netto (Risultato netto / mezzi propri medi)	- 0,20%	0,26%
ROE lordo (Risultato ante imposte / mezzi propri medi)	0,41%	0,92%
ROI (Ris. operativo / Cap investito medio – Pass. operative medie)	1,14%	1,22%
ROS (Risultato operativo / Ricavi)	10,95%	13,45%

L'andamento degli indici di redditività nel tempo risente delle variazioni dei margini ottenuti. Infatti, la struttura patrimoniale della società risulta solida e costante nel tempo mentre la marginalità, che nell'esercizio appena concluso risente di fattori non ripetibili, quali l'incremento di costi per consulenze come sopra evidenziato, determina la contrazione dei margini di redditività consuntivati nel 2017.

Si riporta di seguito il calcolo effettuato per la determinazione del ROI:

Risultato operativo 2017	A	484.083
Capitale investito 2016	B	49.404.083
Capitale investito 2017	C	50.417.565
Capitale investito medio	D = (B+C)/2	49.910.824
Passività operative 2016	E	7.259.416
Passività operative 2017	F	7.602.375
Passività operative medie	G = (E+F)/2	7.430.895
ROI	A/(D-G)	1,14



Indicatori patrimoniali

Indici patrimoniali	2017	2016
Indipendenza finanziaria (PN/Totale passivo)	0,64	0,62
Patrimonio netto (PN)	31.811.109	31.424.844
Totale passivo	49.404.081	50.417.566

L'indice di indipendenza finanziaria è il rapporto tra il patrimonio netto e il capitale acquisito di un'azienda (totale passivo). Il rapporto può assumere valori compresi nell'intervallo 0 - 100% ed indica l'indipendenza finanziaria dell'impresa, ovvero la solidità patrimoniale. Il patrimonio netto rappresenta circa il 64% delle fonti di finanziamento dell'impresa. Trattasi, evidentemente, di una fortissima patrimonializzazione della società che deriva dal fatto, come più sopra descritto, che nel calcolare gli indici e margini della presente relazione si è provveduto a riclassificare la voce "risconti per contributi" a riduzione delle immobilizzazioni fisse alle quali afferiscono.

Tutto ciò si riflette anche sugli indicatori di solidità:

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni	2017	2016
Margine primario di struttura (Mezzi propri – immobilizzazioni)	-11.673.646	-11.784.444
Quoziente primario di struttura (Mezzi propri / immobilizzazioni)	0,73	0,73
Margine secondario di struttura (Mezzi propri + Passività consolidate – immobilizzazioni)	749.937	2.625.028
Quoziente secondario di struttura (Mezzi propri + Passività consolidate / immobilizzazioni)	1,02	1,06

Le immobilizzazioni sono coperte per il 73% da mezzi propri, dato peraltro che rimane sostanzialmente invariato rispetto lo scorso esercizio. Inoltre le immobilizzazioni sono interamente finanziate con passività a lungo, indicatore anche questo di solidità



patrimoniale, ancorché questo margine si riduce a fronte del rimborso della rata annuale del finanziamento cd Finpool, per euro 2.265.320.

Indicatori finanziari

Indici finanziari	2017	2016
Capitale circolante netto CCN (Attivo corrente - Passivo corrente)	- 1.775.567	1.121.044
Attivo corrente	869.052	3.375.224
Passivo corrente	2.644.619	2.254.180
Cash flow operativo / autofinanziamento (risultato d'esercizio + amm.ti, svalutazioni e accantonamenti)	1.476.796	1.549.570
Risultato d'esercizio	- 62.907	83.924
Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti	1.539.703	1.465.646
Margine di tesoreria (Disponibilità liquide + Attivo corrente - Passivo corrente)	825.525	2.385.943
Indice di liquidità ((Disponibilità liquide+ Attivo corrente) / Passivo corrente)	1,17	1,53

Per quanto riguarda la posizione finanziaria della società, come detto, il decremento del capitale circolante netto risente dell'incasso dell'ultima rata di contributi mentre il cash flow operativo rimane sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente attestandosi oltre 1,4 milioni di euro.

Gli indicatori di tesoreria rimangono positivi, pur scontando, come più volte ricordato, il venir meno del credito verso lo Stato per contributi.

Indici di struttura dei finanziamenti	2017	2016
Quoziente d'indebitamento complessivo (Mezzi di terzi / Mezzi propri)	0,55	0,60
Quoziente d'indebitamento finanziario (Debiti v/banche / Mezzi propri)	0,32	0,36



Gli indici sopra esposti, che tengono conto delle riclassificazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico, così come indicate nel punto 2 della presente Relazione, evidenziano una sostanziale riduzione dell'esposizione nei confronti del sistema creditizio ancor più se messa in relazione con gli investimenti effettuati. Infatti la società ha dato inizio ai lavori di realizzazione di nuovi magazzini ricorrendo a nuovi finanziamenti nel corso dell'anno: il quoziente di indebitamento, sia complessivo che finanziario, scende costantemente e i margini di struttura rimangono sostanzialmente costanti, testimonianza dell'equilibrio della struttura patrimoniale dell'impresa.

Inoltre, anche nell'esercizio 2017 Il *Debt service cover ratio* (DSCR), ossia l'indice che misura la capacità dell'impresa di generare sufficiente cassa per poter coprire i flussi in uscita derivanti dagli oneri finanziari e dal rimborso dell'indebitamento, assume un valore positivo.

2.5 Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

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

Rischi finanziari.

La Società ha sostenuto e sostiene il fabbisogno finanziario necessario alla realizzazione di tutti gli investimenti con prevalente ricorso alle operazioni di debito a medio/lungo termine. Per quanto concerne il *rischio d'interesse* i tassi pagati dalla Società sul proprio debito finanziario sono legati all'andamento dell'Euribor. La Società altresì ha sottoscritto con BNL nel 2007 con scadenza nell'esercizio in corso un contratto di copertura dal rischio del rialzo dei tassi che fissa al 4,74% il tasso fisso di riferimento. Tale contratto si concluderà nel 2018.

I finanziamenti accesi per la realizzazione dei nuovi magazzini, sottoscritti nel mese di dicembre 2017 prevedono un tasso pari all'Euribor a 6 mesi maggiorato di uno spread pari a 2,25% e un preammortamento di 12 mesi.



E' stata altresì concordata una linea per il finanziamento, garantita dell'IVA sugli investimenti, che sconta un tasso di interesse migliore, fissato in 1,90%.

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

Per quanto riguarda i *rischi di liquidità* la Società, che si pone l'obiettivo di mantenere una certa disponibilità finanziaria per assicurare la necessaria solvibilità, sostiene l'equilibrio di cassa per i costi ordinari di gestione dai proventi derivanti dalla locazione del piazzale intermodale, dei magazzini e uffici destinati alla logistica e dei lastrici solari.

Peraltro, come indicato in nota integrativa, si è valutato l'eventuale impatto derivante dalla necessità di procedere all'acquisto ex art. 2437 quater delle azioni attualmente possedute dalla Provincia di Novara, pari al 2,66% del capitale sociale, evento che teoricamente potrebbe verificarsi nel 2018, che determinerebbe un flusso finanziario in uscita che la società risulta in grado di fronteggiare con risorse proprie ovvero con l'accesso al credito.

Anche a tal fine è stato affidato l'incarico di stima del risk assesment a società specializzata nella valutazione finanziaria sottoponendole i vari scenari che Cim potrebbe trovarsi ad affrontare nel breve e medio periodo. Da tale analisi, anche nel caso in cui si dovesse procedere a liquidare le quote della Provincia di Novara nell'anno 2018, la società riuscirà a sostenere l'impegno finanziario.

Si è inoltre valutato, ed è all'attenzione degli amministratori, la rinegoziazione del debito del finanziamento originariamente acceso per la realizzazione delle infrastrutture dell'interporto, cd *Finpool*, operazione che, se conclusa nell'esercizio attualmente in corso, potrà generare un maggior flusso di cassa già dal 2018, al servizio dei futuri investimenti e/o a copertura delle eventuali necessità finanziarie determinate dalla fuoriuscita dalla compagine sociale dei soci Provincia e Comune di Novara.



2.6 Principali indicatori non finanziari

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

2.7 Informativa sull'ambiente

Gli obiettivi e le politiche in materia ambientale, comprese le misure adottate e i miglioramenti apportati all'attività di impresa che hanno avuto maggior impatto sull'ambiente, sono di seguito riassunti.

Nel corso del 2017 è proseguito l'impegno di C.I.M. verso le politiche in materia ambientale, di prevenzione incendi e di sicurezza sul lavoro. A seguire si riporta un resoconto sintetico delle attività svolte nell'anno, delle misure adottate e dei miglioramenti apportati all'attività di impresa.

Con riferimento al DEC. V.I.A. 5658/2000, la società ha dato incarico al Politecnico di Torino di aggiornare il modello idraulico del torrente Terdoppio, comprendendo lo sviluppo immobiliare realizzato dopo l'approvazione del suddetto DEC. V.I.A.; lo studio ha dato dimostrazione che tale sviluppo non ha apportato aumento di rischio idraulico alla frazione Pernate.

In materia ambientale, nell'ambito dello sviluppo immobiliare intrapreso nel 2017, è stato aperto un tavolo tecnico tra C.I.M., Comune di Novara, A.R.P.A. e Provincia di Novara, volto ad individuare le azioni per migliorare le capacità prestazionali della rete di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche e a superare le criticità riscontrate in tale contesto. È stato effettuato uno studio approfondito, con l'ausilio di puntuali rilievi in sito e videoispezioni, per determinare l'attuale stato di efficienza dell'impianto e l'incidenza dello sviluppo. Nel nuovo ambito è stata inoltre valutata l'opportunità di allontanare in altro scarico le acque dell'impianto geotermico della palazzina uffici, al fine di rendere esclusiva la rete per la raccolta delle acque del piazzale dirette al trattamento.



Al termine dello studio sono state presentate le risultanze al su citato tavolo tecnico, unitamente alla proposta di interventi per ottimizzare il sistema e risolvere le criticità riscontrate. C.I.M. ha così dato avvio agli interventi prospettati.

Relativamente al tema della prevenzione incendi, in linea con le prescrizioni del D.M. 18/07/2014 e s.m.i. e del D.P.R. n. 151/11, nel corso dell'anno C.I.M. ha predisposto una "due diligence", che ha coinvolto anche tali aspetti. Si è così provveduto ad effettuare prove in campo dei presidi esistenti, volte ad esaminare l'efficacia degli stessi; sono stati inoltre verificati gli stati autorizzativi dell'impresе affidatarie.

È stato quindi predisposto l'esame progetto relativo all'attività 79 del D.P.R. 151/11, consegnato nell'agosto del 2017 al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Novara, che, nell'ottobre 2017, ha dato parere favorevole senza prescrizioni al progetto presentato.

Nello stesso ambito è stata effettuata la classificazione rischio incendio della Palazzina Uffici.

Per quanto riguarda infine la tematica "Sicurezza", si è proceduto ad aggiornare il Documento di Valutazione dei Rischi (D.V.R.), relativo all'area Palazzina Uffici; si è provveduto alla dovuta formazione/aggiornamento delle figure interessate (formazione nuovo lavoratore, formazione nuovo Rappresentante dei Lavoratori della Sicurezza (R.L.S.), aggiornamento addetto primo soccorso).

Per l'area "CIM Ovest" è stato redatto lo stato di consistenza dell'area, sulla base del quale si sta procedendo con l'estensione del D.V.R..

Infine l'area "Boschetto" è stata oggetto di verifiche dei punti sensibili di accesso nell'area alle quali è seguita l'installazione di cartellonistica di divieto d'accesso/parcheggio.

Si segnala altresì e si attesta che nel corso del 2017 non si sono verificati infortuni, addebiti in ordini e malattie professionali né incidenti mortali sia per i dipendenti che per ex dipendenti.



2.8 Informazioni sulla gestione del personale

Ai fini di una migliore comprensione della situazione della società e dell'andamento della gestione si forniscono alcune informazioni inerenti la gestione del personale.

Nel corso del 2017 si è perfezionato il periodo di apprendistato di una risorsa. Il numero dei dipendenti è rimasto invariato ed è pari a 10 unità.

Inoltre nei primi mesi del 2018 a seguito di dimissioni del Responsabile Commerciale lo stesso è stato sostituito da una risorsa interna e contestualmente si è proceduto all'inserimento di una nuova risorsa nel comparto tecnico con contratto di apprendistato.

2.9 Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato al punto 1 del terzo comma dell'art. 2428 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

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

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

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

Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2017	Esercizio 2016	Variazione assoluta
-------------	----------------	----------------	---------------------



Descrizione	Esercizio 2017	Esercizio 2016	Variazione assoluta
verso imprese controllate	48.800	-	48.800
verso imprese collegate	211.891	175.680	36.211
Totale	260.691	175.680	85.011

Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2017	Esercizio 2016	Variazione assoluta
debiti verso imprese controllate	69.133	63.970	5.163
debiti verso imprese collegate	155.422	-	155.422
Totale	224.555	63.970	160.585

2.11 Azioni proprie

Ai sensi degli artt. 2435-bis e 2428 del codice civile, si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie.

2.12 Azioni/quote della società controllante

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

2.13 Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si segnala che, in linea con le politiche gestionali imposte nei precedenti periodi ed in previsione del consolidamento della clientela e l'acquisizione di nuovi mercati di sbocco attraverso iniziative volte ad un rafforzamento dell'organizzazione commerciale, proseguono le iniziative di investimento e sviluppo già programmate, di cui si è già dato



conto nei paragrafi precedenti quale la realizzazione dei nuovi magazzini e lo sviluppo del Terminal Boschetto.

3. Gli organi sociali e la compagine societaria

L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti in data 15 luglio 2016 ha deliberato le nomine per il rinnovo dell'organo amministrativo per il triennio 2016/2017/2018. A seguito delle dimissioni dalla carica di Amministratore Delegato, rassegnate in data 3 ottobre 2016, dalla Dott.ssa Paola Pansini, il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 18 novembre 2016 ha cooptato alla carica di Consigliere e nominato Amministratore Delegato, su proposta dell'Azionista Finpiemonte Partecipazioni S.p.a., il Dott. Massimo Groff. In data 15/10/2017 sono pervenute le dimissioni del Presidente del Consiglio di Amministrazione Prof. Maurizio Comoli. Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 13/11/17, preso atto delle intervenute dimissioni del Dott. Groff, ha cooptato alla carica di Consigliere e conferito le deleghe di Presidente del C.d.A al Dott. Daniele Barbone e cooptato alla carica di Consigliere e conferito le deleghe di Amministratore Delegato all'Ing. Aldo Pagliasso. In data 6/2/2018 il Consiglio di Amministrazione ha cooptato alla carica di Consigliere e conferito le deleghe di Amministratore Delegato al Dott. Marco Alleva per le intervenute dimissioni in data 4/12/17 dell'Ing. Pagliasso. In data 27/04/2018 l'Amministratore Delegato Dott. Marco Alleva ha rassegnato le proprie dimissioni, le quali avranno effetto a far data dall'approvazione del progetto di bilancio 2017 da parte del Consiglio di Amministrazione.

Collegio Sindacale

Nominativo	Carica
Dott. Paolo Vernerò	Presidente
Dott.ssa Carola Bosetto	Componente effettivo
Dott. Massimo Melone	Componente effettivo
Dott. Roberto Drisaldi	Membro supplente
Dott.ssa Rosa Chirico	Membro supplente



L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti in data 26 maggio 2017 ha deliberato le nomine per il rinnovo del Collegio Sindacale e dei Revisori per il triennio 2017/2018/2019.

Gli Azionisti

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

Non sono intervenute variazioni nelle percentuali di partecipazione, rispetto all'esercizio precedente, del capitale sociale.

4. Conclusioni

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

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

NOVARA, 21/05/2018

L'amministratore delegato

ALLEVA MARCO

CENTROINTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA**Bilancio di esercizio al 31/12/2017**

Dati Anagrafici	
Sede in	NOVARA
Codice Fiscale	01215120039
Numero Rea	NOVARA156705
P.I.	01215120039
Capitale Sociale Euro	24.604.255,00 i.v.
Forma Giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	522140
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Bilancio al 31/12/2017**STATO PATRIMONIALE**

ATTIVO	31/12/2017	31/12/2016
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	3.313	0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	85.289	85.289
7) Altre	992.256	926.758
Totale immobilizzazioni immateriali	1.080.858	1.012.047
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	67.141.427	69.153.062
2) Impianti e macchinario	6.857.119	7.205.826
4) Altri beni	9.661	13.739
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	1.008.042	261.562
Totale immobilizzazioni materiali	75.016.249	76.634.189
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) Partecipazioni in		
a) Imprese controllate	114.860	86.105
b) Imprese collegate	173.491	210.984
d-bis) Altre imprese	26.000	26.000
Totale partecipazioni (1)	314.351	323.089
2) Crediti		
d-bis) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	2.437.300
Totale crediti verso altri	0	2.437.300
Totale Crediti	0	2.437.300
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	314.351	2.760.389
Totale immobilizzazioni (B)	76.411.458	80.406.625
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
Totale rimanenze	0	0
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	504.897	628.636
Totale crediti verso clienti	504.897	628.636
2) Verso imprese controllate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	48.800	0
Totale crediti verso imprese controllate	48.800	0
3) Verso imprese collegate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	211.891	175.680
Totale crediti verso imprese collegate	211.891	175.680
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	12.082	4.119
Totale crediti tributari	12.082	4.119

5-ter) Imposte anticipate	137.812	302.485
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	11.764	11.652
Esigibili oltre l'esercizio successivo	350	350
Totale crediti verso altri	12.114	12.002
Totale crediti	927.596	1.122.922
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	4.911.238	3.529.343
3) Danaro e valori in cassa	875	875
Totale disponibilità liquide	4.912.113	3.530.218
Totale attivo circolante (C)	5.839.709	4.653.140
D) RATEI E RISCONTI	79.618	117.838
TOTALE ATTIVO	82.330.785	85.177.603

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2017	31/12/2016
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	24.604.255	24.604.255
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.630.745	4.630.745
III - Riserve di rivalutazione	2.042.452	2.042.452
IV - Riserva legale	118.630	114.434
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	174.758	156.991
Versamenti in conto capitale	790.000	790.000
Varie altre riserve	-2	1
Totale altre riserve	964.756	946.992
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-360.110	-798.959
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-126.712	-198.999
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-62.907	83.924
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	31.811.109	31.424.844
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Per imposte, anche differite	3.865.792	3.972.438
3) Strumenti finanziari derivati passivi	512.790	1.140.412
4) Altri	17.528	33.528
Totale fondi per rischi e oneri (B)	4.396.110	5.146.378
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
	218.688	201.817
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.311.021	2.265.319
Esigibili oltre l'esercizio successivo	7.808.785	9.061.278
Totale debiti verso banche (4)	10.119.806	11.326.597
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.882.181	1.368.853
Totale debiti verso fornitori (7)	1.882.181	1.368.853
9) Debiti verso imprese controllate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	69.133	63.970
Totale debiti verso imprese controllate (9)	69.133	63.970
10) Debiti verso imprese collegate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	155.422	0
Totale debiti verso imprese collegate (10)	155.422	0
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	281.544	373.877
Totale debiti tributari (12)	281.544	373.877
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	23.418	36.900
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	23.418	36.900
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	193.255	99.492

Totale altri debiti (14)	193.255	99.492
Totale debiti (D)	12.724.759	13.269.689
E) RATEI E RISCONTI	33.180.119	35.134.875
TOTALE PASSIVO	82.330.785	85.177.603

CONTO ECONOMICO

	31/12/2017	31/12/2016
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.420.214	4.039.273
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	4.650	0
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	2.304.758	2.264.810
Totale altri ricavi e proventi	2.304.758	2.264.810
Totale valore della produzione	6.729.622	6.304.083
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	7.721	6.469
7) Per servizi	1.462.467	988.434
8) Per godimento di beni di terzi	560.737	565.207
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	417.146	374.003
b) Oneri sociali	125.834	125.319
c) Trattamento di fine rapporto	31.773	28.050
d) Trattamento di quiescenza e simili	2.040	2.050
Totale costi per il personale	576.793	529.422
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	112.822	98.723
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.507.960	2.611.264
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	3.950	4.350
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.624.732	2.714.337
14) Oneri diversi di gestione	496.122	455.416
Totale costi della produzione	5.728.572	5.259.285
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	1.001.050	1.044.798
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	2.892	4.568
Totale proventi diversi dai precedenti	2.892	4.568
Totale altri proventi finanziari	2.892	4.568
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	706.864	812.155
Totale interessi e altri oneri finanziari	706.864	812.155
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-703.972	-807.587
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
18) Rivalutazioni:		
a) Di partecipazioni	28.755	7.441
d) Di strumenti finanziari derivati	50.189	89.097
Totale rivalutazioni	78.944	96.538
19) Svalutazioni:		
a) Di partecipazioni	247.819	41.807
Totale svalutazioni	247.819	41.807
Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	-168.875	54.731
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	128.203	291.942

20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	271.668	191.200
Imposte differite e anticipate	-80.558	16.818
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	191.110	208.018
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	-62.907	83.924

RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO)

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

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

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

PREMESSA

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

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

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

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

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

CRITERI DI REDAZIONE

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

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;

- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In seguito a tali approfondimenti è da ritenere che CIM, quale “organismo di diritto pubblico” è tenuto all'applicazione della disciplina di cui al Codice dei contratti pubblici (d.lgs 18 aprile 2016 n.50), ma tale natura giuridica non influisce sulla qualificazione societaria di CIM, che si conferma “società a

partecipazione pubblica” come definita dall’art.2, comma 1, lett.n) D.Lgs. 19 agosto 2016 n.175, non ricorrendo – almeno allo stato – i presupposti normativi ed interpretativi per ricondurre CIM alla diversa qualificazione di “società a controllo pubblico”; ciò detto l’Organo amministrativo proseguirà nel monitoraggio circa l’evoluzione della normativa e giurisprudenza in materia tenuto conto che si tratta di tematiche in continua evoluzione.

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

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

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

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

- spese incrementative su beni di terzi: 16 o 18 anni, in relazione alla durata stimata del bene a cui afferiscono;

- software: 3 anni;
- altri costi pluriennali: 15 anni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

degli ammortamenti, nel rispetto del c.d. Metodo "reddituale".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rimanenze: non risultano indicati valori a titolo di rimanenze.

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

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

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

scadenza originaria.

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

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

Disponibilità liquide: sono esposte al loro valore nominale.

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

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

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

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

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

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

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato, sono iscritti al loro valore nominale. La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

La voce *altre immobilizzazioni* si incrementa per la capitalizzazione degli oneri sostenuti sull'area del terminal Boschetto per interventi finalizzati alla riformulazione della funzionalità dell'area al fine di integrarne l'operatività con l'attività già esistente in CIM. Si è provveduto a riclassificare quanto riportato nel periodo d'imposta precedente, esponendo il fondo ammortamento riferibile alle altre immobilizzazioni immateriali, per rendere comparabili i valori con quelli dell'esercizio in chiusura.

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

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

	Spese incrementative su beni di terzi	Oneri su finanziamenti
Valore di inizio esercizio		

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	90.615.738	15.224.616	165	174.637	261.562	106.276.718
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	21.462.676	8.018.790	165	160.898	0	29.642.529
Valore di bilancio	69.153.062	7.205.826	0	13.739	261.562	76.634.189
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	11.214	131.586	0	740	746.480	890.020
Ammortamento dell'esercizio	2.022.849	480.293	0	4.818	0	2.507.960
Totale variazioni	-2.011.635	-348.707	0	-4.078	746.480	-1.617.940
Valore di fine esercizio						
Costo	90.626.951	15.356.202	165	175.377	1.008.042	107.166.737
Ammortamenti (Fondo)	23.485.524	8.499.083	165	165.716	0	32.150.488

ammortamento)						
Valore di bilancio	67.141.427	6.857.119	0	9.661	1.008.042	75.016.249

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

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

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

Si riporta la seguente tabella in merito alla rivalutazione effettuata:

Cespiti rivalutati	Costo storico ante rivalutazione	Costo storico post rivalutazione	Rivalutazione terreni	Rivalutazione fabbricati	Rivalutazione complessiva	F.do amm. rivalutazione 31/12/2016	Amm rivalutazione esercizio	F.do amm. rivalutazione 31/12/2017
Magazzino M 1	4.875.826	6.474.965	577.179	1.021.961	1.599.139	323.226	39.928	363.154
Casello ed annessi	1.567.876	1.594.392	24.915	1.601	26.516	452	49	501
Opere pavimentazione N/E	2.626.928	2.738.428	101.732	9.768	111.500	3.126	391	3.516
Palazzina uffici	2.805.475	3.382.800	482.135	95.190	577.325	26.861	2.908	29.768
Opere fisse immobiliari	741.134	929.651	-	188.517	188.517	60.325	7.541	67.866
Opere di collegamento	1.146.406	1.265.592	30.240	88.946	119.186	7.116	889	8.005
Opere lotto 4	3.979.036	4.298.921	52.492	267.393	319.885	73.052	6.979	80.031
Magazzino M 2	15.595.869	23.088.000	2.113.921	5.378.211	7.492.131	1.494.583	158.517	1.653.101
Magazzino M 3	14.151.421	21.370.001	1.749.065	5.469.514	7.218.580	1.425.902	165.043	1.590.945
Totale	47.489.971	65.142.750	5.131.678	12.521.100	17.652.779	3.414.642	382.244	3.796.887

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

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

Vincoli, pegni e ipoteche.

Ipotecche iscritte sui beni aziendali

I magazzini denominati "M2" ed "M3 Ovest", e i relativi terreni, e la palazzina uffici sono gravati da ipoteca volontaria di primo grado sino ad un ammontare massimo complessivo pari a euro 85.875.000 (euro 42.937.500 a garanzia del capitale ed euro 42.937.500 per accessori al capitale) a fronte del mutuo

perfezionato il 27 febbraio 2007, con un pool di banche capofilato da Banca Monte dei Paschi di Siena.

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

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

Altri vincoli

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

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

Contributi in c/impianti

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

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

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

L.443/2001

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

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

Partecipazioni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Crediti immobilizzati

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

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

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

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

Partecipazioni in imprese controllate

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

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

Partecipazioni in imprese collegate

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

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

Partecipazioni in altre imprese

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

	Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrisp. credito
	UIRNET S.P.A.	ROMA	08645111009	1.142.000	272.577	5.925.037	24.190	2,12	26.000

Totale									26.000
--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--------

Partecipazioni comportanti responsabilità illimitata

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

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti

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

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

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

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

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

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

Crediti - Distinzione per scadenza

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	628.636	-123.739	504.897	504.897	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	48.800	48.800	48.800	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	175.680	36.211	211.891	211.891	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	4.119	7.963	12.082	12.082	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	302.485	-164.673	137.812			

Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	12.002	112	12.114	11.764	350	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.122.922	-195.326	927.596	789.434	350	0

Crediti - Ripartizione per area geografica

Non risulta rilevante la ripartizione per area geografica dei crediti.

Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

Non sussistono.

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

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

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

I *crediti tributari* ammontano ad euro 12.082 (erano euro 4.119 nell'esercizio precedente differenza euro 7.963). La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

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

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

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

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

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

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

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

	Valore di inizio	Variazione	Valore di fine
--	------------------	------------	----------------

	esercizio	nell'esercizio	esercizio
Crediti per cessione terreni	11.198	-	11.198
Crediti diversi	339	61	400
Crediti v/INAIL	116	51	167
Depositi cauzionali vari	350	-	350
Totale crediti diversi	12.002	112	12.114

Disponibilità liquide

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

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

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

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

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

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

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

RATEI E RISCONTI ATTIVI

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

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

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

L'importo di fine esercizio contiene, secondo quanto previsto dal paragrafo 6 delle *Motivazioni alla base delle decisioni assunte* riportate nell'OIC 24, i costi di transazione sostenuti per il mutuo contratto nel 2017, valutato al valore nominale. L'importo è stato integralmente riscontato perché la prima tranche del finanziamento è stata accreditata in data 29 dicembre 2017.

Oneri finanziari capitalizzati

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

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

PATRIMONIO NETTO

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

La seguente tabella evidenzia la composizione e le variazioni intervenute:

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

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

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

7.692.943; tale ultimo valore comprende anche le perdite a nuovo relative ad esercizi precedenti al 2008.

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

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

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

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

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

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

Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

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

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

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

FONDI PER RISCHI ED ONERI

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

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

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

Nella voce fondi per imposte anche differite, è indicato l'importo iscritto a titolo di accantonamento per imposte differite stanziato a seguito dell'operazione di rivalutazione di parte del patrimonio immobiliare di cui si è già data menzione più sopra. L'importo è pari all'aliquota di imposta nominale (Ires 24,0%, Irap 3,9%) calcolata sulla rivalutazione lorda di euro 17.652.779, relativa, al termine del presente esercizio, per euro 3.325.412 ad Ires ed euro 540.380 ad Irap. La voce indicata nel fondo rischi si decrementa ogni anno per effetto dell'indeducibilità degli ammortamenti stanziati con riferimento alla frazione rivalutata dei beni immobili interessati all'operazione. L'importo in parola, per l'esercizio 2017 è pari ad euro 382.244 che determina un effetto imposte pari di euro 106.646 iscritto alla voce E 20 di conto economico come provento. La voce *Altri fondi* accoglie, in ossequio ai rinnovati principi contabili in merito alla contabilizzazione degli strumenti derivati, l'importo corrispondente alla valorizzazione al fair value dell'IRS/SWAP formalizzato dalla società nel 2007 in aderenza ai *covenants di term sheet* per la copertura del rischio dal rialzo dei tassi di interessi sui mutui accesi per la realizzazione dei magazzini. A seguito del rimborso parziale straordinario avvenuto nel corso del 2014, lo strumento finanziario, nonostante sia stato sottoscritto con esclusivo scopo di copertura, è risultato eccedente rispetto al capitale di debito esistente alla data del 31 dicembre: il fondo

accoglie sia la parte "inefficace", ossia quella eccedente il capitale di debito residuo, sia la parte a diretta copertura del debito, complessivamente pari ad euro 474 migliaia alla data del 31 dicembre. Inoltre accoglie anche un ulteriore accantonamento stimato dagli amministratori, relativo alla possibile ulteriore parte inefficace che potrebbe presentarsi a fronte di un ulteriore rimborso anticipato del finanziamento stesso, stimato in euro 39 mila circa.

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

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

TFR

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

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

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

DEBITI

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

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

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	11.326.597	-1.206.791	10.119.806
Debiti verso fornitori	1.368.853	513.328	1.882.181
Debiti verso imprese controllate	63.970	5.163	69.133
Debiti verso imprese collegate	0	155.422	155.422
Debiti tributari	373.877	-92.333	281.544
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	36.900	-13.482	23.418
Altri debiti	99.492	93.763	193.255
Totale	13.269.689	-544.930	12.724.759

Debiti - Distinzione per scadenza

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	11.326.597	-1.206.791	10.119.806	2.311.021	7.808.785	0
Debiti verso fornitori	1.368.853	513.328	1.882.181	1.882.181	0	0
Debiti verso imprese controllate	63.970	5.163	69.133	69.133	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	155.422	155.422	155.422	0	0
Debiti tributari	373.877	-92.333	281.544	281.544	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	36.900	-13.482	23.418	23.418	0	0
Altri debiti	99.492	93.763	193.255	193.255	0	0
Totale debiti	13.269.689	-544.930	12.724.759	4.915.974	7.808.785	0

Debiti - Ripartizione per area geografica

Non risulta rilevante la ripartizione per area geografica dei debiti.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

Debiti superiori a cinque anni	Valore di fine esercizio	durata residua del debito		Garanzia reale su beni sociali
		> a 5 anni	< a 5 anni	
Finanziamento pool opere conv.te	2.046.156	-	2.046.156	sì
Finanziamento pool opere non conv.te	780.575	-	780.575	sì
Finanziamento pool Bei opere conv.te	3.388.306	-	3.388.306	sì
Finanziamento pool Bei opere non conv.te	2.846.240	-	2.846.240	sì
Mutuo BPN Linea A	872.550	-	872.550	sì
Mutuo BPN Linea D - IVA	140.276	-	140.276	no
Totale	10.074.104	-	10.074.104	---

I finanziamenti sono garantiti da garanzie ipotecarie su beni immobili di proprietà sociale, ed altri vincoli come descritto nel paragrafo "Vincoli, pegni e ipoteche", di cui sopra,

La linea IVA del finanziamento formalizzato il 18/12/2017 con Banco BPM è assistita da garanzia cessione credito IVA.

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

Non sussistono.

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

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Finanziamento pool opere conv.te	2.557.695	-511.539	2.046.156
Finanziamento pool opere non conv.te	975.719	-195.144	780.575
Finanziamento pool Bei opere conv.te	4.235.383	-847.077	3.388.306
Finanziamento pool Bei opere non conv.te	3.557.800	-711.560	2.846.240

Mutuo BPN Linea A	-	872.550	872.550
Mutuo BPN Linea D - IVA	-	140.276	140.276
Debiti verso banche per Waiwer Finpool	-	45.306	45.306
Debiti int passivi su c/c BPN 9500	-	5	5
Debiti int passivi su c/c SanPaolo	-	390	390
Totale debiti verso banche	11.326.597	-1.206.791	10.119.806

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

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

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

Con atto del 18.12.2017, la società ha contratto un nuovo mutuo con Banco BPM per la realizzazione un progetto di sviluppo immobiliare dell'interporto di Novara per un investimento stimato in circa 16,1 mln di euro. L'importo del finanziamento concesso, pari a euro 10,9 mln verrà investito nella realizzazione di tre nuovi magazzini, che occuperanno una superficie complessiva di circa 15.500mq, nonché per alcuni interventi sul piazzale intermodale.

Il finanziamento è stato suddiviso in quattro linee di credito:

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

Con riferimento alle linee A, B e C, il finanziamento è stato concesso fino al 31.12.2033, il tasso applicato è l'EURIBOR a 6 mesi più un margine del 2,25%; mentre la Linea D prevede un finanziamento fino al 31.12.2021, con un tasso EURIBOR a 6 mesi maggiorato di un margine dell'1,90%. Il mutuo dovrà essere rimborsato a partire dal 30.06.2019.

In data 29.12.2017, la società ha ottenuto le prime due erogazioni con riferimento alle linee A e D, pari rispettivamente a € 872.550 e € 140.276 (complessivi € 1.012.827) iscritte tra i debiti verso le banche.

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

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

Come descritto nella sezione “Principi di redazione” e nella relazione sulla gestione, alle quali si rimanda la società sta valutando azioni di intervento sulla posizione debitoria con gli istituti di credito, al fine di salvaguardare la corretta posizione finanziaria complessiva, anche alla luce del tendenziale andamento della stessa in considerazione degli investimenti realizzati e in corso di realizzazione nonché della scadenza

del debito c.d. "finpool", che avverrà nel 2021, tenendo anche in conto il "disallineamento" creatosi tra incasso dei crediti riconosciuti per la realizzazione degli investimenti e il mutuo relativo.

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

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

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

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

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

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

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

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

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

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

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

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

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

La seguente tabella evidenzia la composizione della voce:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
--	----------------------------	---------------------------	--------------------------

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

RATEI E RISCONTI PASSIVI

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

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

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

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

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

Ratei passivi:

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

Risconti passivi:

	Descrizione	Importo
	Risconti passivi	218.863
	Risconti passivi contributi Legge 240 1° convenzione	5.753.950
	Risconti passivi contributi Legge 240 2° convenzione	12.454.866
	Risconti passivi contributi Legge 443	14.717.886
Totale		33.145.565

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

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

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

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

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

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

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

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

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

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

Altri ricavi e proventi

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

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Rimborsi spese diverse	75.897	-61.541	14.356
Contributi Legge 240 Amm. 1 C	247.940	-16.316	231.625
Contributi Legge 240 int. 2 C	541.667	-	541.667
Contributi Legge 240 Amm. 2 C	425.125	-	425.125
Contributi Legge 443	634.918	-	634.918
Risarcimenti assicurativi	3.690	-1.775	1.915
Indennità Boschetto	163.635	19.635	183.269
Ricavi da manovra	170.000	30.000	200.000
Ricavi da manovra Boschetto	-	13.800	13.800
arrotondamenti attivi	4	14	17
Plusvalenze alienazione beni	50	-50	-
Sopravvenienze attive	1.885	40.181	42.066
Utilizzo fondo rischi	-	16.000	16.000
Totale altri ricavi e proventi	2.264.810	39.948	2.304.758

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

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

COSTI DELLA PRODUZIONE

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

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

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

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

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

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

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

Costi per servizi

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

La composizione delle singole voci è così costituita:

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

Oneri diversi di gestione

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

La composizione delle singole voci è così costituita:

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

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

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

interessi attivi bancari.

Proventi da partecipazione

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

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

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

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

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

RETTIFICA DI VALORE DELLE ATTIVITÀ FINANZIARIE

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

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

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non sussistono.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non sussistono.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

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

Le imposte differite accolgono:

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

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

IRES		
	IMPONIBILE	IMPOSTA
Risultato ante imposte	128.203	30.769
<i>Variazioni in aumento permanenti</i>		
- Spese per mezzi di trasporto inded. ex art. 164 TUIR	11.409	2.738
- Ammortamenti su rivalutazione	382.244	91.739
- IMU	385.577	92.538
- Valutazione al PN di Eurogateway	247.819	59.477
- Spese telefoniche ed altre minori	22.563	5.415
<i>Totale</i>	<i>1.049.613</i>	<i>251.907</i>
<i>Variazioni in aumento temporanee</i>		
- Compensi amministratori non corrisposti	4.027	966
- Interessi di mora non pagati nell'esercizio	14.115	3.388
<i>Totale</i>	<i>18.142</i>	<i>4.354</i>
Totale variazioni in aumento	1.067.755	256.261
<i>Variazioni in diminuzione</i>		
- Compensi amm.ri di es. precedenti corrisposti nell'es.	6.011	1.443
- Deduzione IRAP	9.039	2.169
- Valutazione al PN di Crosstec	28.755	6.901
- Valutazione degli strumenti finanziari derivati	50.189	12.045
- Utilizzo fondo oneri non dedotto nell'es. precedente	16.000	3.840
- Utilizzo fondo sval. crediti non dedotto negli es. precedenti	39.031	9.367
- IMU	66.864	16.047
- Interessi di mora pagati nell'esercizio	21.612	5.187
- Altre minori	10.571	2.537
Totale variazioni in diminuzione	248.071	59.537
- Aiuto Crescita Economica	24.025	5.766
TOTALE	923.862	221.727

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Quadri	3
Impiegati	7
Totale Dipendenti	10

Compensi agli organi sociali

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

	Amministratori	Collegio sindacale	Organismo di vigilanza
Compensi	134.745	32.240	17.264

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

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Titoli emessi dalla società

Non sussistono.

Strumenti finanziari

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Lo schema contrattuale previsto, determina che la Società sia da considerarsi un debitore in via sussidiaria del Ministero per il debito che questo ha nei confronti della Cassa Depositi e Prestiti, consistente nella

erogazione delle citate rate per il periodo di 15 anni. Pertanto, qualora il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti dovesse rendersi inadempiente nei confronti della Cassa Depositi e prestiti, questa potrebbe rivalersi sulla Società solo dopo aver esperito azioni di recupero del proprio credito nei confronti dello Stato e questo si fosse reso inadempiente. Tale rischio è da considerarsi ed è quantificato come di seguito:

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

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

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

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non sussistono.

Operazioni con parti correlate

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

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

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

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

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

Strumenti finanziari derivati

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

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

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

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

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

Destinazione del risultato d'esercizio

Signori Soci,

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

- ad approvare il bilancio esercizio chiuso al 31/12/2017 unitamente ai documenti che lo

accompagnano;

- a destinare la perdita d'esercizio pari a **euro 62.907, alla voce perdite portate a nuovo.**

L'amministratore delegato

ALLEVA MARCO

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DELLA CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA

All'Assemblea degli azionisti della società CENTRO INTERPORTUALE MERCI - C.I.M. SPA (nel seguito anche CIM SPA e/o CIM e o la Società)

Premessa

Il Collegio sindacale è stato nominato in data 26/05/2017 e si è insediato in data 13/06/2017.

Lo stesso dal suo insediamento e per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

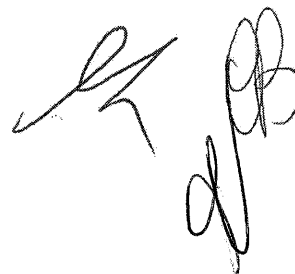
Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società CIM SPA, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2017, 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 del revisore 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.



Richiami d'informativa

Ai sensi del principio di revisione ISA Italia n. 706 richiamiamo l'attenzione su quanto esposto dagli amministratori nella nota integrativa al bilancio d'esercizio (e relativi richiami alla relazione sulla gestione) e segnatamente al paragrafo denominato "CRITERI DI REDAZIONE" (anche con rimando al paragrafo denominato "Debiti - Operazioni con retrocessione a termine", nell'ambito delle INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO) in merito agli eventi e/o alle circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla continuità aziendale, con particolare riferimento (a) agli effetti che potrebbero derivare dalla decisione degli azionisti Provincia di Novara e Comune di Novara di procedere alla dismissione della partecipazione nel capitale sociale di CIM SPA (b) all'occorrenza di assumere azioni di intervento sulla posizione debitoria con gli istituti di credito, al fine di salvaguardare la corretta posizione finanziaria complessiva.

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

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

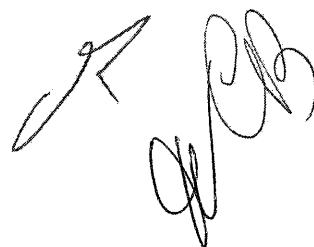
Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta 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 del revisore 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.



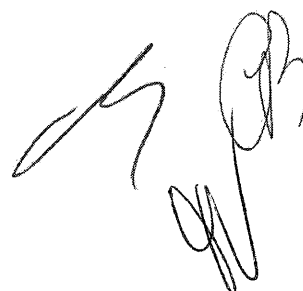
Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- 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 e abbiamo preso atto che l'organico aziendale non prevede all'uopo una specifica funzione; ciò 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. Segnaliamo in particolare che 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.

Sul punto rimandiamo a quanto esposto al paragrafo precedente, "*Richiami d'informativa*".

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.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, located at the bottom right of the page.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Gli amministratori della CIM SPA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società al 31/12/2017, 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 della CIM SPA al 31/12/2017 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 della CIM SPA al 31/12/2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

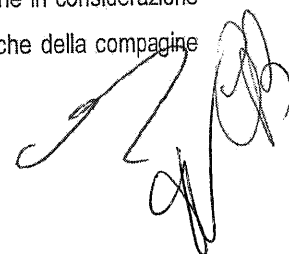
Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in merito segnaliamo di aver preso atto che con sentenza del Consiglio di Stato n.734/2018 del 5 febbraio 2018 CIM SPA viene definita "*organismo di diritto pubblico*". A tal fine abbiamo segnalato alla Società l'opportunità di effettuare una ricognizione sulla propria qualifica giuridica e relativi comportamenti da adottare, anche mediante il supporto di adeguati pareri legali e/o aggiornamento di quelli già ricevuti. Abbiamo quindi, preso atto che, tenuto conto dei pareri legali ricevuti, la Società, quale "*organismo di diritto pubblico è tenuta all'applicazione della disciplina di cui al Codice dei contratti pubblici (D.Lgs 18 aprile 2016 n.50)*", ma tale natura giuridica "*...non influisce sulla qualificazione societaria di CIM SPA, che si conferma - società a partecipazione pubblica - come definita dall'art. 2, comma 1, lett.n) D.Lgs 19 agosto 2016 n.175 ...*" (Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica). Il Collegio ha comunque invitato l'Organo amministrativo a monitorare sull'evoluzione della normativa e giurisprudenza in materia tenuto conto che gli stessi pareri legali rilevano che "*...si tratta di tematiche in continua evoluzione...*". Analogamente il Collegio ha preso atto che la Società, anche dietro impulso dell'organo di controllo, ha svolto un approfondimento sulla scorta di uno specifico parere legale in merito all'adozione delle misure di prevenzione della corruzione dettate dalla legge n.190/2012 secondo il quale CIM SPA non è tenuta *ex lege* all'adozione delle misure di prevenzione della corruzione dettate dalla legge n.190/2012 in quanto "*...società non controllata, bensì unicamente partecipata pubblica...*"; pur tuttavia, anche in considerazione delle recenti indicazioni ANAC, sentito anche l'Organismo di Vigilanza, e valutate le caratteristiche della compagine



sociale e l'attività svolta da CIM SPA, il Collegio richiama l'attenzione degli amministratori (i) circa l'opportunità di valutare comunque l'adozione di formali misure idonee alla prevenzione della corruzione (ii) nonché al puntuale rispetto degli adempimenti riferiti alla normativa in materia di trasparenza, per quanto di competenza.

Abbiamo partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale e abbiamo preso atto dei potenziali conflitti d'interesse dichiarati dagli amministratori che ne hanno fatto menzione nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione.

Durante le riunioni svolte abbiamo acquisito dagli amministratori e dai dipendenti, anche con funzioni apicali, 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 dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire fatto salvo quanto già evidenziato nella precedente parte A) della presente Relazione.

Abbiamo incontrato il Presidente del Collegio sindacale della Eurogateway S.r.l. ricevendo informazioni circa la straordinarietà dell'evento che ha determinato in capo alla collegata l'emersione e conseguente copertura di una considerevole perdita mediante utilizzo delle riserve disponibili e, quindi, un aumento di capitale per i cui dettagli si rinvia a quanto evidenziato nella nota integrativa di CIM SPA.

Ci siamo incontrati ed abbiamo scambiato informazioni con l'Organismo di Vigilanza e preso visione della sua Relazione annuale per il 2016, ottenendo anticipazioni sulla Relazione annuale per l'esercizio 2017 (non disponibile alla data odierna), ed in particolare abbiamo preso atto che : *"nel presentare i risultati delle attività "a campione" eseguite negli ultimi 12 mesi, l'OdV sottolinea come unico rilievo che merita evidenza e che verrà segnalato nella Relazione 2017, risulta essere la gestione della pratica di assegnazione dei lavori del magazzino denominato M1 bis.... L'OdV infatti, pur non riscontrando presunte violazioni al MOG aziendale, ritiene che siano proceduralmente da evitare situazioni di questo genere per il futuro (nello specifico assegnazione di lavori di grossa entità con procedura privata all'unica azienda che ha presentato l'offerta)".*

In merito alle evidenziate inaccurately procedurali si rileva che per il futuro, in virtù della sopra richiamata qualifica di *"organismo di diritto pubblico"* conseguente alla predetta sentenza del Consiglio di Stato, la Società è tenuta a seguire strettamente la disciplina di cui al D.Lgs 18 aprile 2016 n.50 - Codice dei contratti pubblici.

Abbiamo altresì segnalato alla Società (ed allo stesso Organismo di Vigilanza) la necessità di aggiornamento del Modello Organizzativo ex D.Lgs 231/2017, nonché l'esigenza di procedere alla nomina di un nuovo OdV, prendendo atto che per detta ultima incombenza sono state avviate le procedure di selezione dei membri che saranno chiamati a farne parte.

Abbiamo incontrato il consulente della Società in materia gestionale-amministrativo-contabile-fiscale e dai colloqui intercorsi non sono emerse particolari criticità od osservazioni degne di nota.

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.



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 e l'esame dei documenti aziendali

A riguardo è opportuno rilevare che dalla nostra nomina alla data odierna si sono avvicendati quattro Amministratori Delegati quali soggetti preposti ex art. 2381 c.c. alla cura "*...che l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile sia adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa.*" oltre a due Presidenti del Consiglio di Amministrazione.

Abbiamo preso atto che la Società ha intrapreso un processo di *risk assessment*, anche ricorrendo a specifico studio svolto da un *advisor* specializzato in materia, incentrato sull' "*analisi condotta sulla C.I.M S.p.A., al fine di verificare la sostenibilità finanziaria del prossimo quinquennio alla luce dei progetti intrapresi...*" tenuto conto dei possibili scenari in ordine alla dismissione delle partecipazioni della Provincia di Novara e del Comune di Novara i cui esiti sono esposti nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione.

In detto contesto, ed anche in conseguenza del precedente giurisprudenziale (i.e. sentenza Consiglio di Stato) dianzi richiamato, pur considerando l'esiguità dell'organico aziendale, ma al contempo la natura giuridica della Società e la composizione della sua compagine societaria, pare opportuno doversi procedere al rafforzamento dell'assetto organizzativo di CIM SPA, come evidenziato dagli Amministratori in nota integrativa, sia con l'eventuale implementazione di competenze tecnico legali che di *internal audit*, anche al fine di migliorare i flussi informativi nei confronti degli Organi sociali.

Si rileva che non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c..

Nel corso dell'esercizio sono stati rilasciati dal collegio sindacale i pareri e le approvazioni previsti dalla legge e precisamente: sostituzione degli amministratori [art.2386 c.c.] e determinazione del compenso agli amministratori investiti di particolari cariche [Art.2389 c.c.].

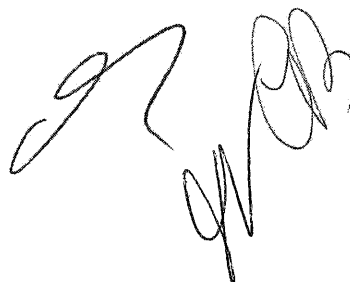
L'assemblea degli azionisti per l'approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 è stata convocata nel maggior termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio nel rispetto del combinato disposto delle disposizioni in merito dettate dalla Legge e dallo Statuto sociale secondo le motivazioni indicate dagli Amministratori al paragrafo 1.1. della relazione sulla gestione.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

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, c.c.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script. The signature is located in the bottom right corner of the page.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dagli amministratori.

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

13 giugno 2018

Il collegio sindacale

Paolo Verrero (Presidente) - Torino

Carola Bosetto (Sindaco effettivo) - Novara

Massimo Melone (Sindaco effettivo) - Novara

The image shows three handwritten signatures in black ink. The top signature is the most prominent and appears to be 'Paolo Verrero'. Below it are two other signatures, one of which appears to be 'Carola Bosetto' and the other 'Massimo Melone'. The signatures are written in a cursive, flowing style.