Ce.P.I.M.

Centro Padano Interscambio Merci S.p.A.

Interporto di Parma

Piazza Europa n° 1 - 43010 Loc. Bianconese di Fontevivo (PR)

Capitale sociale € 6.642.928,32 (i.v.)

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31.12.2021

e

RELAZIONE SULLA GESTIONE

In copertina:

……

Sul retro:

……

Ce.P.I.M.
CENTRO PADANO INTERSCAMBIO MERCI S.p.A.

BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2021

INDICE:

COMPAGINE SOCIETARIA	**pag. 4**
CARICHE SOCIALI	**pag. 5**
RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO	**pag. 7 - 23**
STATO PATRIMONIALE AL 31.12.2021	**pag. 1 - 4**
CONTO ECONOMICO AL 31.12.2021	**pag. 5 - 6**
RENDICONTO FINANZIARIO	**pag. 1**
NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO	**pag. 1 - 46**
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE	**pag. 1 - 2**
RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE	**pag. 1 - 3**

Ce.P.I.M.

Centro Padano Interscambio Merci S.p.A.

COMPAGINE SOCIETARIA AL 31.12.2021			
SOCI	**CAPITALE SOTTOSCRITTO**	**AZIONI N°**	**AZIONI %**
ECOFUEL S.p.A.	2.974.957	24.791.310	44,78
ENTI LOCALI	1.917.998	15.983.317	28,87
ISTITUTI di CREDITO	922.514	7.687.618	13,89
PRIVATI ed ALTRI	475.587	3.963.229	7,16
CAMERE di COMMERCIO	155.633	1.296.941	2,34
COOPERAZIONE	105.852	882.101	1,59
F.S. LOGISTICA S.p.A.	90.386	753.220	1,36
TOTALE	**6.642.928**	**55.357.736**	**100,00**

Ce.P.I.M.

Centro Padano Interscambio Merci S.p.A.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AL 31.12.2021

CARICHE	NOMINATIVO
Presidente	Serpagli Gianpaolo
Amministratore Delegato	Roberto Gennaro Russo
Consigliere	De Paolis Viviana
Consigliere	Bucca Manuela
Consigliere	Damonte Marco
Consigliere	Carta Colombo Andrea
Consigliere	Carta Anna Rita
Consigliere	Bonezzi Marco
Consigliere	Benecchi Marzio
Consigliere	Chiari Giuliano
Consigliere	Pellegri Giovanni
Consigliere	Gerini Mario
Consigliere	Strisciuglio Gianpiero

COLLEGIO SINDACALE AL 31.12.2021

Presidente	Fadda Alessandro
Sindaco effettivo	Tundo Cristian
Sindaco effettivo	Perlini Chiara
Sindaco supplente	Serafino Gaetano
Sindaco supplente	Armani Luca

SOCIETA' DI REVISIONE AL 31.12.2021

Società di revisione	Deloitte & Touche S.p.A.

Ce.P.I.M. S.P.A
CENTRO PADANO INTERSCAMBIO MERCI SPA
CAPITALE SOCIALE EURO 6.642.928,32
Sede sociale Località Bianconese-Fontevivo (PR)
Codice Fiscale/Partita IVA
e
Registro delle Imprese di Parma
n° 00324710342

****

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 31.12.2021

Signori Azionisti,
l'esercizio chiuso al 31.12.2021, che sottoponiamo alla Vostra approvazione, chiude con una perdita netta pari a euro **438.812**, dopo ammortamenti per euro **1.690.250**, svalutazione di immobilizzazioni immateriali per euro 20.062, svalutazione crediti per euro **25.000,** ed accertamenti per imposte anticipate per euro **25.983**.

CONDIZIONI OPERATIVE E SVILUPPO DELL'ATTIVITA'

La Vostra Società, come ben sapete, opera nel settore della "Logistica Integrata" e nella "Gestione Immobiliare". Ai sensi dell'articolo 2428 c.c. forniamo le seguenti informazioni a corredo del bilancio in esame.

ANDAMENTO GENERALE DELLA ATTIVITA'

L'attività globale di Ce.P.I.M. Centro Padano Interscambio Merci S.p.A. (nel seguito anche CePIM o la Società) viene così sintetizzata:

Descrizione	31.12.2021	31.12.2020	Variazione
VALORE DELLA PRODUZIONE	**10.476.492**	**9.032.813**	**1.443.679**
COSTI	-10.804.561	-9.353.647	-1.450.914
Proventi ed (oneri finanziari)	-112.522	-58.675	-53.847
Svalutazioni di Partecipazioni	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**-440.591**	**-379.510**	**-61.081**
Imposte sul reddito	1.779	10.674	-8.895
RISULTATO NETTO	**-438.812**	**-368.836**	**-69.976**

L'esercizio 2021 è stato caratterizzato da un cambiamento di mix del fatturato del settore della logistica che ha viso una riduzione dei ricavi da deposito merce a favore di un aumento dei proventi di movimentazione e di trasporto che hanno avuto un impatto sui costi variabili, oltre al consolidamento del settore della logistica grazie al rafforzamento delle iniziative avviate negli esercizi precedenti e all'aumento delle tipologie e servizi erogati ai Vostri clienti.
Sono proseguite, seppur con volumi più bassi legati al mercato di riferimento dei nostri clienti, le attività di logistica svolte nel settore del polimero. In aumento i servizi terminalistici richiesti sottostanti all'accordo di rete. Nel corso dell'esercizio 2021 sono state acquisite delle commesse di trasporto specifiche a spot, sono state rinnovate le attività di trasporto fornite per le campagne agro – alimentari del pomodoro, ed inoltre sono aumentati i trasporti in particolare per un cliente del siderurgico.

A queste iniziative si sono aggiunti i volumi realizzati nell'attività immobiliare pressoché costanti realizzati attraverso l'affitto degli spazi e delle superfici disponibili relativamente ad uffici e magazzini.

I pannelli fotovoltaici installati sopra le coperture dei magazzini hanno prodotto nell'esercizio corrente circa 2,46 Mwh di energia, da cui sono derivati corrispettivi per euro 866.915, in diminuzione rispetto

all'anno precedente di euro 10.452 per effetto dell'energia prodotta riconosciuta dal GSE. Va segnalato il decremento fisiologico delle performance pari a circa -2,2% ogni anno.

La somma delle attività qui riepilogate ha consentito alla Società di ottenere un valore di produzione di euro 10.476.492 che tuttavia non è sufficiente per coprire interamente i costi e quindi si registra una perdita ante imposte di euro 440.591.

PRINCIPALI DATI ECONOMICI

Il conto economico riclassificato della Società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente:

Descrizione	31.12.2021	31.12.2020	Variazione
RICAVI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI:			
Ricavi Attività Immobiliare	1.352.436	1.008.202	344.234
Ricavi Attività Logistica	7.579.721	6.528.701	1.051.020
Ricavi diversi	201.484	243.915	-42.431
TOTALE RICAVI	**9.133.640**	**7.780.818**	**1.352.823**
Altri Ricavi e Proventi	1.342.852	1.251.993	90.859
VALORE DELLA PRODUZIONE	**10.476.492**	**9.032.813**	**1.443.682**
Costi esterni	-7.380.072	-5.837.429	-1.542.643
VALORE AGGIUNTO	**3.096.421**	**3.195.382**	**-98.961**
Costo del lavoro	-1.689.177	-1.657.773	-31.404
MARGINE OPERATIVO LORDO	**1.407.243**	**1.537.611**	**-130.365**
Ammortamenti, svalutazioni ed altri acc.	-1.735.312	-1.842.246	106.934
Accantonamenti per rischi		-16.200	16.200
RISULTATO OPERATIVO	**-328.068**	**-320.837**	**-7.231**
Svalutazioni di Partecipazioni	0	0	0
Proventi ed (oneri finanziari)	-112.522	-58.675	-53.847
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**-440.591**	**-379.510**	**-61.081**
Imposte sul reddito	1.779	10.674	-8.895
RISULTATO NETTO	**-438.812**	**-368.836**	**-69.976**

Il risultato di esercizio ante imposte come evidenziato nella tabella, rileva una perdita prima delle imposte di euro 440.591.

La perdita di esercizio è collegata principalmente a:

- cambiamento di mix del fatturato del settore della logistica che ha viso una riduzione dei ricavi da deposito merce a favore di un aumento dei proventi di movimentazione e di trasporto che hanno avuto un impatto sui costi variabili;
- Aumento dei costi delle materie prime utilizzato per materiale di consumo ed imballaggi in particolare la plastica e il legno;
- conguaglio negativo straordinario di € 220.368 richiesto dal GSE relativo agli anni 2011-2015;
- servizi di vigilanza straordinari presso l'area logistica A a seguito del furto dei trattori per circa € 64.000;
- versamento quota straordinaria al Consorzio dei Servizi per € 27.100;

- costi per il furto dei trattori addebitati dal cliente, al netto del rimborso assicurativo per circa € 45.000;
- rilascio fatture da emettere accantonate ante 2018 per circa € 32.000.

Il mutamento del mix di fatturato ha generato un aumento dei costi variabili, in particolare si evidenzia:

- Un aumento dei costi di trasporto per l'effetto dell'acquisizione di commesse di trasporto specifiche a spot e all'aumento dei trasporti sui clienti;
- Un aumento dei costi di movimentazione a seguito del cambiamento dei servizi richiesti dai clienti, ovvero minori attività di deposito e custodia merci ed incremento di attività di movimentazione;
- Un incremento dei costi per gruaggi a seguito all'attività di movimentazione container frutto dello sviluppo del contratto di rete che ha portato CePIM ad entrare direttamente nell'organizzazione e nelle attività di handling.

Nell'ottica di raccogliere le sfide organizzative e di mercato e di rendere la struttura organizzativa aziendale efficiente e più all'avanguardia e orientata al futuro, la Vostra Società ha rafforzato l'organizzazione attraverso l'aumento di professionalità specifiche in ambito logistico e il consolidamento naturale di alcune posizioni lavorative in essere. Unitamente, ha reso operativo l'intero pacchetto di sistemi informativi, sia amministrativo che di logistica, che ha impegnato uno sforzo notevole non solo per l'investimento ma anche in risorse umane per sostenerne lo start up.
Da ultimo, la Vostra Società nell'esercizio 2021 ha deciso di ridurre le spese di promozionali e sponsorizzazioni mantenendo attivi esclusivamente i contratti siglati nell'esercizio precedente e non ancora scaduti, oltre a dare continuità alle partnership con fondazioni insite nel nostro territorio per i quali è riconosciuto l'Art Bonus.
Quanto sopra ha naturalmente influenzato, insieme agli ammortamenti, i costi di gestione dell'esercizio 2021.

D seguito è analizzata la composizione del fatturato:

RICAVI ATTIVITA' IMMOBILIARE E GENERALE

I ricavi dell'attività Immobiliare/Generale ammontano a euro 1.553.920 ed evidenziano un aumento rispetto all'anno precedente di euro 301.804 e sono così suddivisi:

RICAVI ATTIVITA' IMMOBIL/GENERALE	31.12.2021	31.12.2020	Variazione
Locazioni Uffici	231.953	226.974	4.979
Locazioni Magazzini	1.051.081	717.433	333.648
Locazioni aree logistiche	25.400	19.277	6.123
Concessioni d'uso	36.355	36.290	65
Altre locazioni	7.647	8.227	-580
Ricavi diversi	201.484	243.915	-42.431
TOTALE ATTIVITA' GENERALE	**1.553.920**	**1.252.116**	**301.804**

I ricavi dell'attività Immobiliare e Generale comprendono le locazioni degli Immobili di proprietà (Centro direzionale, Celle frigorifere, Magazzini e aree logistiche). Il fatturato relativo alle locazioni immobiliari presenta uno scostamento netto positivo di circa euro 301.804.
L'aumento rispetto all'esercizio precedente è principalmente imputabile principalmente alla riclassifica nel fatturato dell'immobiliare la locazione del magazzino 1 a seguito della stipula del contratto di locazione con un nuovo cliente. Si segnala, inoltre, un decremento del fatturato generato dalla locazione dell'area di servizio per effetto dei minori passaggi di persone e mezzi a seguito della situazione di emergenza sanitaria per il Covid.
I ricavi generali diversi comprendono i rimborsi spese immobiliari e logistica e rimborsi amministrativi.

RICAVI ATTIVITA' LOGISTICA

I ricavi dell'attività logistica ammontano a euro 7.579.721 per il cui dettaglio si rimanda alla tabella riepilogativa più sotto.
Si può rilevare che rispetto al consuntivo 2020 si è verificata un aumento di volumi legati ai servizi logistici per euro 1.051.020 pari al +16,1% circa.
Possiamo, per una migliore chiarezza, suddividere detti ricavi per attività e confrontarli quindi con il consuntivo 2021:

RICAVI ATTIVITA' LOGISTICA	31.12.2021	31.12.2020	Variazione
Magazzini e operazioni doganali	2.377.538	2.459.839	-82.301
Prodotti Siderurgici	525.453	421.370	104.083
Piazzali e Movimentazione container	2.339.198	2.174.998	164.200
Trasporti	2.337.532	1.472.493	865.038
TOT. ATTIVITA' LOGISTICA	**7.579.721**	**6.528.701**	**1.051.020**

I maggiori volumi di fatturato sono stati possibili anche grazie al consolidamento delle politiche commerciali già messe in atto dall'esercizio precedente che si sono tradotte nell'esercizio 2021 nell'acquisizione di importanti clienti, nello sviluppo del contratto di rete dello sviluppo intermodale, nonché in incrementi di marginalità sul traffico container marittimo gestito via strada.
Analizzando le singole attività svolte, si riscontra un decremento di euro 82.301 sull'attività di logistica correlata ai magazzini e alle operazioni doganali a seguito della riduzione della merce depositata presso i magazzini e piazzali al fine di soddisfare le richieste di ordini da parte dei clienti per mancanza di forniture di materiali.
Nel corso del 2021 si è assistito ad un aumento dell'attività su piazzali e movimentazione container per euro 164.200 per effetto principalmente dell'aumento delle attività di deposito e movimentazione di un importante cliente dell'automotive e dal consolidamento dell'attività di movimentazione container frutto dello sviluppo del contratto di rete che ha portato CePIM ad entrare direttamente nell'organizzazione e nelle attività di handling.
Il settore metallurgico ha subìto un incremento nei servizi di Handling.
Il traffico intermodale di container è proseguito nei confronti dei principali operatori di trasporti ferroviari e stradali.
Non è stato richiesto nel corso dell'esercizio 2021 il servizio di certificazione e riparazioni di casse svolte nei confronti della società Versalis. Si ricorda che il servizio avviato nell'esercizio 2015 ha registrato importanti volumi in fase di start-up per poi subire una flessione naturale sui volumi delle riparazioni effettuate sulle casse e relative certificazioni. Si segnala inoltre un consolidamento dei servizi offerti a Versalis.
Per quanto riguarda l'attività dei trasporti, quest'ultima evidenzia un aumento di fatturato di euro 865.038, per effetto principalmente dell'acquisizione di commesse di trasporto specifiche a spot, per l'incremento dei trasporti forniti a clienti storici, principalmente del settore siderurgico e l'acquisizione di un nuovo avvenuto nel corso dell'esercizio 2021.

ALTRI RICAVI E PROVENTI

PROVENTI ALTRI	31.12.2021	31.12.2020	Variazione
Contributi c/energia GSE	666.827	797.312	-130.485
Ricavi vendita energia fotovoltaica	200.087	80.055	120.032
Contributi legge 240/90	131.488	225.700	-94.212
Rimborso permessi - ex art 79	41.793	46.851	-5.058
Art Bonus 65%	31.200	13.000	18.200
Altri contributi	25.741	31.207	-5.466
Sopravvenienze attive	13.641	32.270	-18.629

Rimborsi assicurativi per furti	189.275	-	189.275
Altri proventi	42.800	25.599	17.201
Totale	**1.342.852**	**1.251.993**	**90.859**

Dall'analisi dell'attività che esulano dalla tipica attività della Vostra Società si evince che l'incremento di tale voce per circa euro 90.859 è principalmente imputabile al rimborso assicurativo ricevuto a seguito dei furti subiti nel corso dell'anno 2021 al netto dell'effetto della contrazione del rilascio del contributo relativo alla Legge 240/90 a favore degli interporti.

RICAVI/COSTI E CREDITI/DEBITI VERSO SOCIETA' CORRELATE E COLLEGATE

SOCIETA' CORRELATE E COLLEGATE	RICAVI	CREDITI	COSTI	DEBITI
Costiero Gas Livorno	2.680	2.680		
ENI Refining & Marketing S.p.A.	7.688	67.816	77.968	61.778
ENI POWER S.p.A.	296.862	41.960		-
VERSALIS S.p.A.	1.058.325	241.580	13.750	13.750
ENI FUEL NORD S.p.A.		-	47.756	5.360
CONSORZIO INTERPORTO di PARMA	28.714	21.876	203.836	
TOTALE	**1.394.269**	**375.912**	**343.310**	**80.888**

Nell'attività di logistica sono compresi i ricavi d'esercizio 2021 per i servizi forniti alle società appartenenti al gruppo Eni e alla società collegata Consorzio dei Servizi Interporto di Parma per un totale di euro 1.394.269. Più precisamente così suddivisi:

- euro 7.688 con Eni Refining & Marketing S.p.A. per la concessione d'uso dell'area di servizio;
- euro 296.862 con Eni Power S.p.A. per servizi di deposito e custodia;
- euro 1.058.325 con Versalis S.p.A. per attività di deposito, movimentazione, operazioni doganali e trasporto delle merci plastiche;
- euro 28.714 nei confronti del Consorzio dell'Interporto di Parma per affitto di spazi, riaddebiti di spese e servizi tecnici forniti da parte della Vostra Società.

I costi dell'esercizio 2021 verso parti correlate comprendono i servizi ricevuti dalle società appartenenti al gruppo Eni e alla società collegata Consorzio dei Servizi Interporto di Parma per un totale di euro 343.310. Più precisamente tali costi si riferiscono a:

- euro 77.968 verso Eni S.p.A. divisione Refining & Marketing per compenso a favore degli amministratori nominati dal socio designante Eni e costi per carburante auto acquistato relativamente alle flotte aziendali;
- euro 13.750 verso Versalis S.p.A. per il riaddebito dei danni effettuati durante il servizio di handling.
- euro 47.756 con Eni Fuel Nord S.p.A. per acquisto di carburante per carrelli elevatori;
- euro 203.836 nei confronti del Consorzio dell'Interporto di Parma relativamente ai servizi di manutenzione prestati nell'area comune dell'Interporto di Parma, comprensivi del versamento della quota straordinaria di euro 27.100.

Le transazioni con le società correlate e società collegate sono regolate a normali condizioni di mercato, a parità di servizi resi con soggetti terzi.

Per quanto riguarda il commento sulle altre voci di conto economico si rinvia ai dettagli e commenti della nota integrativa al bilancio.

ANALISI E INFORMAZIONI SULL'ATTIVITA' AZIENDALE

L'economia mondiale nel corso dell'esercizio 2021 ha continuato a confrontarsi con l'emergenza pandemica e con le criticità ad essa correlate pur trovando correttivi e adattamenti determinati dall'evoluzione della crisi.
Quanto anticipato nella relazione dell'anno precedente ha trovato il sistema logistico pronto a rispondere in termini di flessibilità e di resilienza incentivando il trasporto ferroviario, semplificando i flussi e affrontando la crisi della gestione delle scorte senza dimenticare, come obiettivi primari, la sicurezza dei lavoratori, l'utilizzo di lavoro agile quando necessario e utile ed una attenta e puntuale applicazione di quanto contenuto nei Decreti.
L'attività logistica così come tutte le attività indifferibili di manutenzione e gestione aziendale non hanno subito significative interruzioni in seguito ai vari provvedimenti nazionali e regionali di contenimento della pandemia.
I servizi erogati per tutti i clienti, del settore della siderurgia, della chimica, dell'automotive ed in altri comparti generali, nonché trasporti e le relative attività di completamento del servizio, quali attività di movimentazione e servizi doganali, sono proseguiti pur nel panorama internazionale descritto. Degno di nota è il consolidamento e l'espansione dei flussi dei clienti della logistica attraverso l'offerta e l'ottimizzazione del trasporto e il notevole aumento dei flussi intermodali attraverso l'attività di MTO grazie alla laboriosità commerciale ed al sempre maggiore interesse delle Imprese Ferroviarie che hanno aumentato ed espanso le loro relazioni terminalistiche da e per l'Interporto di Parma. Da segnalare, inoltre, il rinnovo contrattuale per un ulteriore triennio del nostro storico cliente del siderurgico che sia avvia al traguardo trentennale del proprio hub presso la vostra Società e la contrattualizzazione dell'occupazione immobiliare di un magazzino di proprietà in scadenza al 31/01/2021 con un importante operatore logistico e ferroviario, confermando la presenza in Interporto di un leader Europeo nella produzione di carta in bobine per il quale vengono erogati anche servizi di movimentazione ferroviaria e trasporto

Il consolidamento e l'aumento dei traffici intermodali prosegue attraverso accordi con i principali porti del Nord del mare Adriatico e Tirrenico, nonché partnership con operatori di trasporto ferroviario e stradale con direttrici Nazionali ed Internazionali. Parimente, prosegue la presenza di CePIM all'interno di ERIC, "Cluster Intermodale Regionale" e la partecipazione all'interno del contratto di rete CEIP per la gestione del terminal ferroviario dell'Interporto, che nel corso del 2021 ha visto l'aumento delle relazioni ferroviarie Internazionali con destinazione da/per Zeebrugge (BE) e Nazionali con destinazione da/per la regione Puglia.

Oltre a svolgere l'attività principale di logistica integrata, ed a promuovere il trasporto intermodale come soluzione personalizzata e competitiva per il mercato, la Società continua a fornire la progettazione dei servizi e delle strutture necessarie, intese come spazi di magazzini e piazzali, al conseguimento di obiettivi di performance ed efficienza che i propri clienti intendono perseguire.

Si conferma, quando utile o necessario, la modalità di lavoro "agile" iniziata a Marzo 2020 e si conferma il piano per l'utilizzo di ferie per tutti i dipendenti. La Vostra società ha provveduto a mantenere la dotazione per tutti i dipendenti impiegati "in presenza" dei necessari DPI (Dispositivi di Protezione Individuale) oltre ad aver inserito ulteriori procedure precauzionali volte ad aumentare il distanziamento con l'utenza esterna e tra i dipendenti stessi, come anticipato nella relazione precedente. Nel corso del 2021 sono state recepite e implementate le procedure di prevenzione secondo le disposizioni emanate.

Investimenti

La Società, inoltre, prosegue nel consolidamento del proprio patrimonio con investimenti riguardanti:

- lo sviluppo delle potenzialità del nuovo sistema gestionale SAP Business One integrato al sistema informatico logistico Suite adottato nel 2019;
- la realizzazione di una area di sosta per mezzi pesanti.
- l'elettrificazione ferroviaria del tratto Castelguelfo - Interporto di Parma;
- la realizzazione area Terminal ferroviario a sud dell'Interporto di Parma

- la messa in sicurezza e i miglioramenti degli assets principali;
- una stazione di distribuzione LNG.

Realizzazione Nuovo Magazzino

CePIM nel dicembre 2019 ha siglato un contratto per la realizzazione di un nuovo magazzino di 8.600 mq da realizzare all'interno dell'Interporto nel comparto 6, in Via Sofia.
Il progetto e i lavori del magazzino sono stati affidati ed hanno preso avvio il 10/6/2020 con iniziale consegna prevista per il 10/3/2021. A seguito di alcune modifiche progettuali richieste in corso d'opera dal cliente individuato per la locazione ed a seguito di alcune difficoltà dovute anche alla situazione pandemica si prevede che l'ultimazione, il collaudo e la consegna dell'immobile potranno realizzarsi nel corso del primo semestre 2022.

Progetto "Elettrificazione ferroviaria Castelguelfo - Interporto di Parma"

L'intervento di elettrificazione della linea RFI che collega la dorsale nazionale Mi-Bo con la futura stazione Interporto di Parma è in avanzato stato di realizzazione e sconta ritardi sul completamento non imputabili a CePIM, ma dovuti a lavori complementari, non ancora ultimati, a cura di RFI.
Sulla scorta delle informazioni ricevute dalla struttura tecnica del gestore dell'infrastruttura, gli adeguamenti necessari alle più recenti normative, le predette opere complementari, unitamente ai lavori di competenza CePIM, possano essere completati, congiuntamente ai collaudi necessari alla messa in servizio, entro il primo semestre 2022.

Realizzazione Terminal ferroviario nell'area a sud dell'Interporto di Parma.

Facendo seguito all'accordo ed al rogito del diritto di superficie meglio descritto nella relazione del 2019 tra CePIM e RFI, la Vostra Società ha iniziato le attività propedeutiche alla realizzazione del nuovo grande terminal ferroviario in grado di accogliere e gestire convogli ferroviari a standard europeo (750 ml). Tale infrastruttura, unitamente ad altra area CePIM finita, avrà un’estensione complessiva di circa 120.000 mq.
Nel corso del 2020 CePIM ha provveduto a realizzare l'infrastruttura ferroviaria del nuovo terminal composta dai binari di raccordo pubblico RFI e dalle aste di manovra e stazionamento di lunghezza minima 750 ml.
Tale opera risulta in fase di collaudo.
Degno di nota è il bando indetto dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti riservato agli Interporti al quale la vostra società ha presentato il progetto di realizzazione dell'intera area. Il bando, già individuato con opportuno decreto ministeriale, con conseguente pubblicazione in Gazzetta Ufficiale recante l'elenco dei beneficiari e la commisurazione degli aiuti, ha assegnato a CePIM la quota di contributo pubblico pari ad euro 4.494.336,38 a fronte della presentazione dell'intero progetto realizzativo pari ad 11 milioni di euro. Inoltre, la Società ha effettuato richiesta per l’ottenimento di ulteriori contributi a fondo perduto sia da parte dell’Unione Europea che da parte della Regione Emilia-Romagna, che si ritiene verosimile siano ottenibili nel corso del prossimo anno.

Realizzazione area di sosta per mezzi pesanti.

CePIM è partner di una cordata di 11 soggetti Nazionali tra Interporti, Società Ministeriali ed Operatori aeroportuali dell'azione denominata "Parking Areas implementing Safety and Security FOR (4) CORE network corridors in ITALY - PASS4CORE". L’azione PASS4CORE ha ricevuto un sostegno finanziario dell'Unione Europea per tramite del programma Connecting Europe Facility - CEF nell'ambito del bando 2019;
Il progetto è volto a sostenere la realizzazione di una area di sosta per mezzi pesanti inserita in una rete europea e attrezzata per essere "area sicura" (dal punto di vista della security, della matrice ambientale e del comfort degli operatori).
Tale intervento si realizzerà all'interno dell'interporto su terreno di CePIM, esteso 8.000 mq circa, in adiacenza e a completamento dell'attuale stazione di servizio carburanti Eni.

Stazione LNG

Il progetto e lo studio di fattibilità che hanno dato inizio al percorso per la realizzazione di un punto di rifornimento LNG all'interno dell'Interporto, implementando la dotazione impiantistica dell'attuale stazione di servizio su un'area estesa di 11.000 mq ca, entra nel corso del 2020 in fase di progettazione definitiva. CePIM ha affidato in locazione ad Eni l'area su cui insiste la stazione di servizio carburanti e il punto di ristoro interportuale.

Certificazioni-ecosostenibilità.

La Società ha ottenuto il rinnovo delle certificazioni internazionali dei propri processi con ISO 9001, ISO 14001 e ISO 45001 i quali compongono il sistema integrato, qualità, ambiente, sicurezza con una validità al 2022.
In ambito di eco - sostenibilità, i pannelli fotovoltaici installati sopra le coperture dei magazzini hanno determinato una produzione di energia di circa 2,46 milioni di MWh.

Sponsorizzazioni e fiere

Nell'anno 2021 CePIM ha continuato il sostegno e la sponsorizzazione di realtà radicate nel territorio:

- sponsorizzazione alla Fondazione Arturo Toscanini per il nono anno consecutivo: sostegno dell'attività concertistica di una realtà fortemente legata a Parma;
- sponsorizzazione alla Fondazione Teatro Regio per il quinto anno consecutivo: rientra in un piano di sponsorizzazione triennale e riguarda il sostegno del teatro d'opera della città di Parma, considerato una delle istituzioni più prestigiose d'Italia;
- sponsorizzazione al Parma Calcio in particolare per l'attività sportiva dei settori giovanile e femminile riguardante solo il primo semestre del 2021.

Seguito della pandemia, sono state cancellate tutte le principali fiere italiane ed internazionali, compresa il Transport Logistic di Monaco.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

I corridoi europei intermodali, la spinta ambientale, il riposizionamento degli operatori e delle modalità di trasporto nazionali ed Internazionali, la cronica mancanza di autisti nell'intera UE, la sensibilità sempre più attenta nei confronti di soluzioni più ecocompatibili, offrono l'opportunità alla Società di assumere un ruolo centrale nei confronti dei principali operatori nazionali ed internazionali, con l'obiettivo di incrementare i volumi delle merci movimentate e trasportate da e verso l'Interporto di Parma.
In particolare, gli investimenti fatti in sistemi, asset, ricerca di nuovi clienti e promozione del business hanno consentito di attrarre traffico ferroviario da e verso l'Interporto di Parma ampliando non solo le attuali tratte nazionali ma anche quelle verso Nord Europa. Si conferma - e le aspettative sono di ulteriore espansione - il trend introdotto nell'esercizio precedente al fine di potenziare i flussi di traffico intermodali dai Porti del Mediterraneo, sull'asse Tirreno - Brennero, sull'asse Scandinavo - Mediterraneo, sulle direttrici Nord -Sud e centro sud Italiane, nonché verso est Europa ed intercettare i flussi di traffico intermodale Nazionale ed estero, a conferma della vocazione naturale dell'Interporto di Parma di essere un hub di collegamento tra i porti marittimi ed i centri europei d'oltralpe. Particolare attenzione, pertanto, è stata rivolta allo sviluppo ed all'offerta dei trasporti Intermodali ed alle capacità attrattive dell'Interporto di Parma verso i maggiori operatori Logistici, MTO ed alle Imprese Ferroviarie storiche nonché quelle che si sono attestate in Interporto nel corso dell'esercizio. La mancanza di asset idonei all'espansione dell'intermodalità, associata alla saturazione progressiva degli esistenti, rende le aspettative del mercato particolarmente e fortemente interessate alla realizzazione del nuovo terminal; asset che per dimensioni, capacità e disegno funzionale è atteso dalle principali imprese ferroviarie e dagli MTO nazionali ed internazionali.
L'attività consolidata di servizi di logistica ed in particolare di movimentazione e deposito merci, a causa della mancanza di spazi per ulteriore espansione, si è necessariamente concentrata e si concentrerà sul consolidamento e sulla evoluzione della gamma dei servizi. L'obiettivo è aumentare l'orizzonte temporale dei contratti, siano essi di servizi logistici che immobiliari, affiancando una ricerca costante

nella razionalizzazione del parco clienti al fine di recuperare marginalità e consolidare il Know-How acquisito sui diversi servizi proposti.
Pertanto, nella redazione del Piano Pluriennale 2022-2026, presentato agli amministratori nel corso del mese di dicembre 2021 e approvato nel mese di marzo 2022, si è tenuto conto di tutti i fattori sopra richiamati. Il piano approvato prevede il raggiungimento dell'equilibrio operativo e netto a partire dal 2024 a seguito della realizzazione e messa a regime del nuovo terminal ferroviario, per il quale gli amministratori hanno già operato al fine di garantire le fonti finanziarie necessarie per finanziarie l'investimento e si sono assicurati di disporre delle sufficienti liquidità per finanziare l'attività operativa nel prevedibile futuro.
In considerazione delle risultanze del Piano, che mostra la capacità di raggiungere l'equilibrio economico, delle fonti finanziarie quasi interamente già raccolte per il finanziamento dell'investimento nel terminal ferroviario, nonché della disponibilità attuale di liquidità, unitamente al flusso di cassa che verrà prodotto nel prevedibile futuro, gli Amministratori hanno la ragionevole aspettativa circa la capacità della società di operare in condizioni di ordinario funzionamento.

PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI

Lo stato patrimoniale riclassificato della Società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente:

Descrizione	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**Variazione**
Immobilizzazioni immateriali nette	407.987	567.764	(159.777)
Immobilizzazioni materiali nette	35.126.421	31.703.964	3.422.457
immobilizzazioni finanziarie	93.471	93.471	0
Capitale Immobilizzato	**35.627.879**	**32.365.199**	**3.262.680**
Rimanenze	**0**	**0**	**0**
Crediti commerciali	2.109.055	2.281.225	(172.170)
Ratei e risconti attivi	106.825	80.866	25.959
Crediti verso imprese collegate	21.876	20.584	1.292
Altri crediti (correlate) e altre attività	908.662	1.163.695	(255.033)
di cui crediti verso imprese correlate	*354.035*	*662.823*	*(308.788)*
Altre attività d'esercizio	**3.146.418**	**3.546.370**	**(400.393)**
Debiti verso fornitori	(3.769.240)	(2.075.067)	(1.694.173)
Debiti tributari e previdenziali	(203.738)	(138.187)	(65.551)
Debiti verso imprese collegate	0	(40.135)	40.135
Altri debiti (correlate) e altre passività	*(506.844)*	*(502.963)*	(3.881)
di cui debiti verso imprese correlate	*(80.888)*	*(41.692)*	*(39.196)*
Ratei e risconti passivi	(3.059.181)	(3.134.418)	75.237
Passività d'esercizio	**(7.539.003)**	**(5.890.770)**	**(1.648.233)**
Fondo per rischi e oneri	(662.717)	(662.717)	0
Capitale d'esercizio netto	**(5.055.303)**	**(3.007.116)**	**(2.048.187)**
Tratt. di fine rapporto lavoro subord.	(775.025)	(811.011)	35.986
Capitale investito netto	**29.797.551**	**28.547.072**	**1.250.479**
Patrimonio netto	22.852.833	23.291.645	(438.812)
Indebitamento a lungo t. oltre 12 m.	8.436.128	8.720.002	(283.874)
Indebitamenti a breve t. entro 12 m.	283.837	233.655	50.182
Indebit. (disponibilità) finanz. nette	(1.775.247)	(3.698.230)	1.922.983
Coperture	**29.797.551**	**28.547.072**	**1.250.479**

PRINCIPALI DATI FINANZIARI

La situazione finanziaria netta al 31 dicembre 2021, evidenzia un indebitamento bancario a medio – lungo termine di euro 8.436.128 (euro 8.720.002 al 31 dicembre 2020), diminuito di euro 283.874 rispetto al 31 dicembre 2020 per effetto della quota da restituire entro i 12 mesi, un indebitamento bancario a breve termine di euro 283.874 (euro 233.655 al 31 dicembre 2020) ed una disponibilità liquida alla data di chiusura dell'esercizio 2021 di euro 1.775.036 (euro 3.697.741 al 31 dicembre 2020). Complessivamente la posizione finanziaria netta della Società risulta negativa al 31 dicembre 2021 di euro 6.944.718, rispetto alla posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 negativa per euro 5.255.425.
Le principali componenti relative alla gestione finanziaria dell'esercizio 2021 (raffrontato con quelle del 2020) possono essere così sintetizzate:

DESCRIZIONE	31.12.2021	31.12.2020	Variazione
Depositi bancari	1.775.036	3.697.741	(1.922.705)
Denaro e valore in cassa	211	490	(279)
DISPONIBILITA' LIQUIDE	**1.775.247**	**3.698.232**	**(1.922.985)**
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	(283.837)	(233.655)	(50.182)
PFN A BREVE TERMINE	**1.491.410**	**3.464.577**	**(1.973.167)**
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	(8.436.128)	(8.720.002)	283.874
PFN A MEDIO – LUNGO TERMINE	**(8.436.128)**	**(8.720.002)**	**283.874**
PFN COMPLESSIVA	**(6.944.718)**	**(5.255.425)**	**(1.689.293)**

Per una maggiore comprensione dei flussi di cassa generati dall'attività operativa, attività d'investimento e attività di finanziamento si rinvia al prospetto di rendiconto finanziario e al commento contenuto nella nota integrativa.

VENDITA TERRENI

Nel 2021 non è avvenuta nessuna vendita di terreni di proprietà del CePIM.

INVESTIMENTI

Nel 2021 la Società ha sviluppato un piano di investimenti il cui importo è ammontato ad euro 4.974.578; le capitalizzazioni si riferiscono principalmente a:

- interventi sui piazzali di proprietà nonché riqualificazioni dei magazzini destinati all'attività logistica e dei Centri direzionali destinati allo sviluppo dell'attività immobiliare;
- costruzione nuovo magazzino X;
- investimenti in corso legati alla realizzazione dell'opera "Elettrificazione ferroviaria", alla realizzazione di un nuovo magazzino coperto, alla progettazione del nuovo "Terminal Ferroviario" e alla contestuale costituzione del diritto di superficie;
- investimenti in new jersey con pannelli e rete per la messa in sicurezza dell'area logistica A.

Di questo importo si evidenziano gli investimenti fatti nella tabella che segue:

Descrizione Investimenti	2021
Magazzini, Piazzali e Centro Direzionale	
- Costruzione Magazzino X	2.628.929
- Riqualificazione Magazzini e relativi impianti	49.038
- Armamento 150 mt Impianto binario in curva 5 e 6 lotto	47.100
- Riqualificazione Centro Direzionale 1° e 2° lotto e relativi impianti	30.770
- Riqualificazione Aree coperte/scoperte e relativa impiantistica	177.161
- New Jersey con pannelli e rete Area logistica A	82.818

- Nuovo Terminal Ferroviario	1.641.341
- Terminal Ferroviario Interporto di Parma 1 con Contributo MIT	56.138
- Attrezzature magazzini e aree scoperte	1.080
Totale	**4.714.375**
Altre immobilizzazioni:	
- Macchine ufficio elettroniche	20.112
- Mobili e arredi	8.555
- Elettrificazione Dorsale Ferroviaria	202.636
- Sistema Gestionale ERP SAP BO e sistema logistica	12.140
- Software Gestione Risorse Umane	5.500
- Licenze	2.940
- Variante Piano Urbanistico	8.320
Totale	**260.203**
TOTALE INVESTIMENTI	**4.974.578**

Per una maggiore comprensione dei dettagli degli investimenti dell'anno e delle restanti voci dello stato patrimoniale si rinvia a quanto esposto nella nota integrativa al bilancio a commento delle immobilizzazioni materiali.

Si evidenzia comunque che anche alla luce dei risultati futuri attesi previsti dal BP 22-26 predisposto dalla Società, non emergono perdite di valore degli stessi attualmente rinvenibili, sempre che la rivisitazione del BP attualmente in corso confermi sostanzialmente gli attuali indirizzi strategici ed i relativi risultati economici e finanziari e quindi la volontà e la capacità della Società di portare a termine i progetti in essere.

CAPITALE SOCIALE E PATRIMONIO NETTO

Il Capitale Sociale è di euro 6.642.928.
Al 31.12.2021 dal libro Soci risulta che il capitale della Società è costituito da n° 55.357.736 azioni ordinarie da euro 0,12 nominali cadauna.
Di seguito evidenziamo la composizione della compagine societaria al 31.12.2021:

COMPAGINE SOCIETARIA AL 31.12.2021			
SOCI	**CAPITALE SOTTOSCRITTO**	**AZIONI N°**	**AZIONI %**
ECOFUEL S.p.A.	2.974.957	24.791.310	44,78
ENTI LOCALI	1.917.998	15.983.317	28,87
ISTITUTI DI CREDITO	922.514	7.687.618	13,89
PRIVATI ED ALTRI	475.587	3.963.229	7,16
CAMERE DI COMMERCIO	155.633	1.296.941	2,34
COOPERAZIONE	105.852	882.101	1,59
F.S. LOGISTICA S.p.A.	90.386	753.220	1,36
TOTALE	**6.642.928**	**55.357.736**	**100,00**

Il Patrimonio Netto al 31.12.2021, comprensivo dell'utile netto dell'esercizio, ammonta ad euro 22.852.833.
La tabella che segue vuole evidenziare la composizione del Patrimonio netto al 31.12.2021 con evidenziazione dell'evoluzione dall'anno 2020 all'anno 2021.

DESCRIZIONE	31.12.2020	Allocazione Risultato Es. precedente	Allocazioni diverse	Risultato 2021	31.12.2021
Capitale Sociale	6.642.928	-		-	6.642.928
Riserva Legale	652.816	-		-	652.816
Riserva Rivalutazione ex L. 413/91	56.643	-		-	56.643
Riserva Rivalutazione ex L. 342/00	977.637	-		-	977.637
Riserva Contributi c/capitale	4.303.382	-		-	4.303.382
Riserva Straordinaria	11.027.075	(368.836)	1	-	10.658.240
Riserva non utilizzabile art. 2426 c.c.	-				-
Utile (perdite) portati a nuovo	(368.836)	368.836			-
Utile (perdite) dell'esercizio				(438.812)	(438.812)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	**23.291.645**	**-**	**1**	**438.812**	**22.852.834**

La riserva di rivalutazione ex Lege 413/91, di originari euro 163.500 (al netto dell'imposta sostitutiva pari a euro 30.987), figura al netto degli utilizzi effettuati negli esercizi 1992 (euro 60.425) e 1994 (euro 46.432) per imputazione a imposta patrimoniale dei relativi esercizi.

ORGANICO AZIENDALE FISSO ED A TEMPO DETERMINATO

Le tabelle che seguono evidenziano la situazione del personale avuto dall'azienda nel 2021:

Organico: a tempo indeterminato	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Dirigenti	0	0	0
Impiegati	28	27	1
Operai	0	0	0
Altri	0	0	0
Totale	**28**	**27**	**1**

Organico: a tempo determinato e indeterminato	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Dirigenti	0	0	0
Impiegati tempo indeterminato	28	27	1
Impiegati tempo determinato	2	4	-2
Operai	0	0	0
Totale	**30**	**31**	**-1**

Organico medio nell'anno: a tempo determinato e indeterminato	2021	2020	Variazioni
Dirigenti	0	0	0
Impiegati	32,5	30,2	2,3
Operai	0	0	0
Altri	0	0	0
Totale	**32,5**	**30,2**	**2,3**

Organico medio nell'anno: a tempo indeterminato e determinato	2021	2020	Variazioni
Dirigenti	0	0	0,0
Impiegati tempo indeterminato	28,5	27,6	0,9
Impiegati tempo determinato	4	2,6	1,4
Operai	0	0	0,0
Totale	**32,5**	**30,2**	**2,3**

L'occupazione media dell'anno 2021 è stata superiore rispetto al 2020 di 2,3 unità.

INFORMATIVA SULL'AMBIENTE E PERSONALE

Nel corso dell'esercizio sono continuate le attività finalizzate al mantenimento dei sistemi di prevenzione ed al miglioramento continuo della salute e della sicurezza sul lavoro attraverso corsi in aula ed esercizi pratici.
Si informa inoltre che la Società non ha avuto:

- Nessun infortunio sul lavoro al personale iscritto a libro matricola.
- Nessun addebito in ordine a malattie professionali su dipendenti e cause di mobbing.
- Nessun danno causato all'ambiente.
- Nessuna sanzione o pena inflitta per reati o danni all'ambiente.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Guerra in Ucraina: i noti accadimenti hanno avuto ripercussioni notevoli determinando scostamenti sia in termini di valore che di tempi di consegna per approvvigionamenti in generale e materiali di consumo nonché forti ripercussioni sui noli marittimi e di trasporto sia per i nostri clienti che gestiscono direttamente il trasporto che per la Vostra società quando lo eroga come servizio. Il forte ed incontrollato aumento del carburante unito ad una crisi strutturale del trasporto per mancanza diffusa sul territorio europeo di autisti e mezzi ha costretto ad intraprendere diverse azioni per mantenere solido e qualitativamente alto il livello di servizio offerto. Il monitoraggio è costante e le azioni intraprese sono state recepite ed attuate in completa sintonia con i clienti che vedono mantenere alto il livello di servizio pur in un contesto di costi superiori.

L'offerta di servizi logistici integrata e sinergica con asset e permessualità doganali unito alla presenza di CAD - Centri di Assistenza Doganale presso Interporto, ha portato la vostra società ad effettuare diversi test di scarico e rispedizione di piccoli elettrodomestici per conto di una importante Multinazionale Italiana del settore. I prodotti in importazione dal Far East sono gestiti e rispediti in regime di sospensione doganale verso il Regno Unito attraverso servizi intermodali con partenza diretta dall'Interporto. Altre direttrici Europee come Spagna e Svezia

sono al vaglio della Multinazionale. Obiettivo è il consolidamento dell'attività nel corso del 2022.

PROGRAMMA DI INVESTIMENTI

Per quanto riguarda gli investimenti previsti nell'esercizio 2022, sarà data priorità alla messa in funzione dell'elettrificazione ferroviaria del fascio base Castelguelfo-Interporto di Parma, che porterà alla nuova stazione ferrovia "Interporto di Parma"

Fondamentale, nel corso dell'esercizio 2022, la partenza delle gare d'appalto per i lavori che porteranno alla definizione del Nuovo Terminal Ferroviario, finanziato in parte dai contributi pubblici a fondo perduto ricevuti dal Ministero dei Trasporti, in parte con fondi europei, in parte con fondi regionali ed in parte con la vendita terreni di proprietà. Tali lavori dovranno essere conclusi entro dicembre 2023 e comunque in 18 mesi dalla partenza delle gare d'appalto.

Tra le attività previste di investimento per il 2022 è presente la realizzazione di un piazzale Pass4Core, ovvero un'area di sosta mezzi pesanti certificata.

Nell'arco del 2021 si è provveduto a definire i nuovi spazi destinati all'Agenzia delle Dogane che vedranno nel 2022 un investimento sull'allestimento dei nuovi uffici, ma che porteranno a liberare metri quadrati utili a nuove realtà che potranno stabilirsi nei locali della società con un incremento del nostro fatturato immobiliare.

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

Nel corso del 2021 la Vostra Società non ha sviluppato progetti di ricerca e sviluppo.

Per una maggiore comprensione dei contenuti del progetto, dei requisiti di capitalizzabilità e recuperabilità dei costi sostenuti si rinvia al commento contenuto nella nota integrativa a commento della voce immobilizzazioni immateriali.

INFORMAZIONI SUI RISCHI CONNESSI ALL'ATTIVITA' D'IMPRESA

Di seguito vengono riportate le informazioni richieste dall'art. 2428, comma 1, numero 6-bis c.c.
Non si ravvisano nel breve termine rischi ed incertezze relativamente all'attività d'impresa, grazie a contratti in vigore con i principali clienti della logistica e dell'immobiliare che proseguono nella loro operatività e presentano scadenze mediamente maggiori di 24 mesi. Si segnala il rischio della stabilità dei soci alla luce degli effetti del d.LGS. 175/2016 (c.d. legge Madia) secondo la quale i soci pubblici hanno la possibilità di avvalersi del diritto di recesso. In presenza di richieste in tal senso ricevute da taluni soci, si stanno attualmente avviando i necessari approfondimenti, anche con il coinvolgimento degli altri soci.

INFORMAZIONI SUI RISCHI ED INCERTEZZE CONNESSI ALL'ATTIVITA' FINANZIARIA

Di seguito vengono riportate le informazioni richieste dall'art. 2428, comma 3, numero 6-bis c.c.
La Società non attua operazioni con strumenti finanziari derivati.

Rischio di mercato/prezzo

Per quanto concerne i rischi di mercato, si rimanda a quanto già espresso al punto "Analisi e Informazioni sull'Attività Aziendale ed Evoluzione prevedibile della gestione".

Rischio di credito

La Società attua costantemente sui propri clienti le politiche di valutazione sulla capacità creditizia di quest'ultimi, sia interne attraverso controlli quindicinali e mensili, sia con altri strumenti esterni. In generale viene comunque effettuata, ai fini dell'assunzione di un cliente logistico o immobiliare, una valutazione sulla solidità e capacità finanziaria del cliente, in via preventiva rispetto alla negoziazione commerciale.

Rischio di tasso di interesse

La Società è esposta al rischio di tasso di interesse associato sia alla disponibilità di cassa sia al finanziamento a lungo termine.
L'esposizione, in valuta euro, è regolata da tassi di interesse variabili e conseguentemente, non avendo sottoscritto strumenti a copertura della variabilità dei tassi di interesse sui finanziamenti contratti con le banche, è esposta alle fluttuazioni dei tassi d'interesse.

Rischio di liquidità e di variazione dei flussi finanziari

La Società, all'accensione di finanziamenti sia a breve che a lungo termine, provvede a verificare la capacità di onorare gli impegni assunti attraverso verifiche preliminari dei flussi finanziari attesi dall'attività caratteristica.
La Società ha sempre puntualmente assolto alle obbligazioni assunte e ritiene pertanto che tale rischio sia gestito in maniera corretta.
La Società ha acceso linee di credito a breve termine adeguate e per mezzo delle quali può supportare l'attività corrente e la gestione finanziaria. Non sono posti in essere contratti di copertura della fluttuazione dei tassi.
La Società ha in essere i seguenti finanziamenti a lungo termine (mutuo ipotecario ad ammortamento).
Il primo finanziamento è stato stipulato in data 02 luglio 2018 con il Banco BPM S.p.A., è stata fissata una durata di 12 anni, di cui 2 anni di preammortamento, con un rimborso trimestrale su un capitale finanziato di 2.000.000.
Si segnala inoltre che in data 02 luglio 2018 la Vostra società ha stipulato con la Banca Credit Agricole-Cariparma S.p.A un mutuo ipotecario di euro 1.000.000 della durata di 12 anni, di cui 2 di preammortamento, il cui tiraggio è avvenuto in data 25 giugno 2019.
A garanzia di detti mutui è stata iscritta ipoteca, condivisa e di pari grado, di euro 3.000.000 sull'immobile 3° lotto.
In data 01 dicembre 2020 la Vostra Società ha stipulato con il Banco BPM S.p.A. un mutuo per euro 6.000.000, della durata di 12 anni, di cui 2 di preammortamento, con rimborso mensile e con ipoteca di I° grado sul Magazzino 2 e Magazzino 6 con LTV (loan to value) pari al 70%.

Rischio di cambio

La Società non opera in valuta estera.

Organismo di Vigilanza

La Società è inoltre dotata di Organismo di Vigilanza ex D.lgs. 231/2011

Incertezze

Incertezze di tipo interno

Non si individuano incertezze di tipo interno rilevanti in quanto non si individuano materiali carenze in merito all'efficienza ed efficacia operativa; le risorse umane risultano competenti e non si individuano rischi di integrità sulle stesse. La delega delle funzioni è adeguata in relazione alla dimensione aziendale così come i flussi informativi tra le funzioni direzionali ed i sistemi di reportistica interna e di budget, necessari all'assunzione delle decisioni.

Incertezze di tipo esterno

La principale incertezza è rappresentata dall'andamento della domanda di mercato, dall'attuale scenario inflazionistico e dall'evolversi della pandemia innescata dalla diffusione del Coronavirus (COVID-19).
Ulteriore fattore esterno è rappresentato dal conflitto tra Russia e Ucraina e dalle possibili ripercussioni dello stesso sui mercati mondiali, sui prezzi delle materie prime in particolare anche energetiche che influisce significativamente sul settore dei trasporti.

AZIONI PROPRIE

La Società non possiede azioni proprie e non è stata attuata nessuna operazione di acquisto di azioni proprie, anche per tramite di società fiduciaria o interposta persona.

ELENCO DELLE SEDI SECONDARIE

Ai sensi dell'art. 2428, IV comma del Codice Civile, si comunica che la Società non ha sedi secondarie.

MODELLO ORGANIZZATIVO D.LGS. 231/01 E MANUALE ANTI – CORRUZIONE

CePIM adotta il modello organizzativo istituito ai sensi del D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 231, il cui obiettivo è individuare le linee guida per la prevenzione dei reati presupposto contemplati dal "D.lgs. 231/2001".
Il Modello organizzativo ex D.lgs. n. 231/01 è monitorato annualmente dalla Società.

INFORMATIVA SULLA DIREZIONE E COORDINAMENTO

Si precisa, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2497 e seguenti del Codice Civile, che non vi sono società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento sulla Società. La Società è pienamente autonoma e le decisioni gestionali sono assunte in maniera indipendente.

DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Si propone all'assemblea, in considerazione dei futuri investimenti ancora da sostenere nei prossimi esercizi, di destinare così il risultato d'esercizio:

DESTINAZIONE DELLA PERDITA D'ESERCIZIO 2021		**(438.812)**
- Utilizzo a Riserva Straordinaria	100%	438.812
Totale	**100%**	**-**

Signori Azionisti,

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Giampaolo Serpagli)
f.to

Ce.P.I.M. - Centro Padano Interscambio Merci S.p.A.

Sede in piazza Europa, 1 - 43010 Località Bianconese di Fontevivo - (PR)
Capitale Sociale Euro 6.642.928,32 i.v.
Registro Imprese di Parma n. 00324710342

BILANCIO AL 31.12.2021 (recepimento Direttiva 34/2013/UE)

STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 c.c.)	31.12.2021	31.12.2020
ATTIVO		
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI :		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	393.462	524.282
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	12.200	-
7) Altre	2.325	43.482
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	**407.987**	**567.764**
II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI :		
1) Terreni e fabbricati		
a) Terreni	6.504.721	6.504.721
b) Opere di urbanizzazione	1.522.028	1.585.139
c) Fabbricati	10.010.982	10.769.175
2) Impianti e macchinario	4.185.616	4.460.938
3) Attrezzature industriali e commerciali	362.208	378.208
4) Altri beni	711.666	728.507
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	11.829.200	7.277.276
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	**35.126.421**	**31.703.964**
III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in :		
b) imprese collegate	58.340	58.340
d bis) altre imprese	35.131	35.131
Totale partecipazioni	**93.471**	**93.471**
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	**93.471**	**93.471**
TOTALI IMMOBILIZZAZIONI (B)	**35.627.879**	**32.365.199**
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I - RIMANENZE	-	-

Ce.P.I.M. - Centro Padano Interscambio Merci S.p.A.

Sede in piazza Europa, 1 - 43010 Località Bianconese di Fontevivo - (PR)
Capitale Sociale Euro 6.642.928,32 i.v.
Registro Imprese di Parma n. 00324710342

BILANCIO AL 31.12.2021 (recepimento Direttiva 34/2013/UE)

STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 c.c.)	31.12.2021	31.12.2020
II - CREDITI		
1) Verso clienti		
- importi scadenti entro 12 mesi	2.109.055	2.281.225
- importi scadenti oltre 12 mesi	-	-
	2.109.055	2.281.225
3) Verso imprese collegate		
- importi scadenti entro 12 mesi	21.876	20.584
- importi scadenti oltre 12 mesi	-	-
	21.876	20.584
5 bis)Crediti Tributari		
- importi scadenti entro 12 mesi	57.805	263.279
- importi scadenti oltre 12 mesi	56.335	48.749
	114.140	312.028
5 ter)Crediti Imposte anticipate		
- importi scadenti entro 12 mesi	52.724	31.101
- importi scadenti oltre 12 mesi	196.785	192.426
	249.509	223.527
5 quater) Verso altri		
- importi scadenti entro 12 mesi	511.409	666.558
- importi scadenti oltre 12 mesi	33.603	33.903
	545.012	700.461
TOTALE CREDITI	**3.039.592**	**3.537.824**
III - ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI	-	-
IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari	1.775.036	3.697.741
2) Assegni	-	-
3) Denaro e valori in cassa	211	490
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	**1.775.247**	**3.698.232**
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	**4.814.840**	**7.236.056**
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI	**106.825**	**80.866**
TOTALE ATTIVO	**40.549.544**	**39.682.121**

Ce.P.I.M. - Centro Padano Interscambio Merci S.p.A.

Sede in piazza Europa, 1 - 43010 Località Bianconese di Fontevivo - (PR)
Capitale Sociale Euro 6.642.928,32 i.v.
Registro Imprese di Parma n. 00324710342

BILANCIO AL 31.12.2021 (recepimento Direttiva 34/2013/UE)

STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 c.c.)	31.12.2021	31.12.2020
PASSIVO		
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale sociale	6.642.928	6.642.928
II - Riserva da sovrapprezzo azioni	-	-
III - Riserva di rivalutazione Legge 413/91	1.034.280	1.034.280
IV - Riserva legale	652.816	652.816
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Altre riserve, distintamente indicate:	-	-
a) Riserva non distribuibile ex art. 2426	-	-
b) Riserva contributi Legge 240/90	4.303.382	4.303.382
c) Riserva straordinaria	10.658.240	11.027.076
d) Arrotondamenti euro	-	- 1
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(438.812)	(368.836)
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	-
TOTALE PATRIMONIO NETTO	**22.852.834**	**23.291.645**
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
4) Altri fondi		
a) Fondo oneri urbanizzazione da sostenere comparti vari	451.559	451.559
b) Fondo oneri urb. da sost. verde comparti vari	194.040	194.040
c) Fondo rischi e oneri futuri	17.118	17.118
d)Fondo svalutazione partecipazioni	-	-
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	**662.717**	**662.717**
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	**775.025**	**811.011**
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
- importi scadenti entro 12 mesi	283.837	233.655
- importi scadenti oltre 12 mesi	8.436.128	8.720.002
	8.719.965	8.953.657
6) Acconti		
- importi scadenti entro 12 mesi	-	-
- importi scadenti oltre 12 mesi	15.494	15.494
	15.494	15.494

Ce.P.I.M. - Centro Padano Interscambio Merci S.p.A.

Sede in piazza Europa, 1 - 43010 Località Bianconese di Fontevivo - (PR)
Capitale Sociale Euro 6.642.928,32 i.v.
Registro Imprese di Parma n. 00324710342

BILANCIO AL 31.12.2021 (recepimento Direttiva 34/2013/UE)

STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 c.c.)	31.12.2021	31.12.2020
7) Debiti verso fornitori		
- importi scadenti entro 12 mesi	3.769.240	2.074.767
- importi scadenti oltre 12 mesi	-	-
	3.769.240	2.074.767
10) Debiti verso imprese collegate		
- importi scadenti entro 12 mesi	-	40.135
- importi scadenti oltre 12 mesi	-	-
	-	40.135
12) Debiti tributari		
- importi scadenti entro 12 mesi	133.808	138.748
- importi scadenti oltre 12 mesi	-	-
	133.808	138.748
13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale		
- importi scadenti entro 12 mesi	69.930	71.760
- importi scadenti oltre 12 mesi	-	-
	69.930	71.760
14) Altri debiti		
- importi scadenti entro 12 mesi	403.031	446.650
- importi scadenti oltre 12 mesi	88.319	41.119
	491.350	487.769
TOTALE DEBITI	**13.199.787**	**11.782.330**
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI		
- importi scadenti entro 12 mesi	122.877	176.587
- importi scadenti oltre 12 mesi	2.936.305	2.957.831
TOTALE RATEI E RISCONTI	**3.059.181**	**3.134.418**
TOTALE PASSIVO	**40.549.544**	**39.682.121**

Ce.P.I.M. - Centro Padano Interscambio Merci S.p.A.

Sede in piazza Europa, 1 - 43010 Località Bianconese di Fontevivo - (PR)
Capitale Sociale Euro 6.642.928,32 i.v.
Registro Imprese di Parma n. 00324710342

BILANCIO AL 31.12.2021 (recepimento Direttiva 34/2013/UE)

CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 c.c.)	31.12.2021	31.12.2020
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e prestazioni	9.133.640	7.780.818
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) Altri ricavi e proventi		
a) Plusvalenze vendite cespiti	700	235
b) Altri proventi diversi	91.855	85.213
c) Sopravvenienze attive	13.641	32.271
d) Contributo L.240/90	131.488	225.700
e) Utilizzo fondi	-	-
f) Altri ricavi	212.513	
g) Ricavi vendita energia fotovoltaica GSE	200.087	80.055
h) Contributi c/energia GSE	666.827	797.312
i) Contributi c/esercizio	-	5.466
l) Contributi por fers per innovazione	9.462	9.462
m) altri Contributi	16.279	16.279
Totale altri ricavi e proventi	1.342.852	1.251.993
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	**10.476.492**	**9.032.813**
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	159.465	126.394
7) Costi per servizi	6.164.455	4.801.709
8) Costi per il godimento di terzi	210.507	307.764
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	1.206.590	1.203.613
b) Oneri sociali	359.622	355.939
c) Trattamento di fine rapporto	122.965	98.221
d) Trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) Altri costi	-	-
	1.689.177	1.657.773
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	160.295	120.050
b) Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	1.529.955	1.631.587
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	20.062	56.445
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e disponibilità liquide	25.000	34.164
	1.735.312	1.842.246
11)Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-

Ce.P.I.M. - Centro Padano Interscambio Merci S.p.A.

Sede in piazza Europa, 1 - 43010 Località Bianconese di Fontevivo - (PR)
Capitale Sociale Euro 6.642.928,32 i.v.
Registro Imprese di Parma n. 00324710342

BILANCIO AL 31.12.2021 (recepimento Direttiva 34/2013/UE)

CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 c.c.)	31.12.2021	31.12.2020
12) Accantonamenti per rischi	-	16.200
13) Altri accantonamenti	-	-
14) Oneri diversi di gestione	845.645	601.563
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**10.804.561**	**9.353.647**
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE (A-B)	**- 328.069**	**- 320.835**
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) (+) Altri proventi finanziari:		
i) da terzi	123	95
17) Interessi e altri oneri finanziari	-	-
i) verso terzi	- 112.645	- 58.771
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	**- 112.522**	**- 58.675**
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	-	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D)	**- 440.591**	**- 379.510**
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) imposte correnti	13.258	-
b) imposte anni precedenti	10.946	-
c) imposte differite	-	-
d) imposte anticipate	- 25.983	- 10.674
21) UTILE/(PERDITA) dell'ESERCIZIO	**- 438.812**	**- 368.836**

p. IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
IL PRESIDENTE
GIANPAOLO SERPAGLI

Ce.P.I.M. - Centro Padano Interscambio Merci S.p.A.

Sede in piazza Europa, 1 - 43010 Località Bianconese di Fontevivo - (PR)
Capitale Sociale Euro 6.642.928,32 i.v.
Registro Imprese di Parma n. 00324710342

BILANCIO AL 31.12.2021 (recepimento Direttiva 34/2013/UE)

RENDICONTO FINANZIARIO (OIC 10)	2021	2020
UTILE NETTO (PERDITA) dell'ESERCIZIO	**- 438.812**	**- 368.836**
Imposte sul reddito	- 1.779	- 10.674
Interessi passivi/(interessi attivi)	112.522	58.676
Vendita cespiti (Plusvalenza)	645	- 235
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	**- 327.424**	**- 321.069**
Rettifiche per adeguamento dell'utile netto a voci di conto economico non monetarie:		
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	160.295	120.050
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.529.955	1.631.587
Accantonamento Fondo TFR	122.965	98.221
Effetto imposizione differita	-	-
Rilascio Fondo rischi ed oneri	-	-
Accantonamento Fondo rischi ed oneri	-	16.200
Svalutazione partecipazioni e titoli	-	-
Svalutazione Immobilizzazioni Materiali	20.062	56.445
Vendita titoli finanziari (plusvalenza)	-	-
Vendita cespiti (Plusvalenza)	-	-
Flusso monetario gestione reddituale ante variazioni capitale circolante netto	**1.505.853**	**1.601.434**
(Incrementi)/Decrementi Attivo Circolante		
Crediti verso clienti	172.170	65.810
Crediti verso imprese sottoposto al controllo delle controllanti	-	-
Rimanenze	-	-
Ratei e risconti attivi	- 25.959	- 43.019
Incrementi/(Decrementi) Passivo Circolante		
Debiti verso fornitori	1.694.473	- 1.413.906
Ratei e risconti passivi	- 75.237	- 259.411
Altre variazioni del capitale circolante netto	259.656	615.835
Flusso Finanziario dopo le variazoni del capitale circolante netto	**2.025.103**	**- 1.034.691**
Altre rettifiche		
TFR liquidato	- 132.455	- 134.790
Imposte sul reddito pagate	- 1.671	-
Interessi (pagati)/incassati	- 112.522	- 58.676
Utilizzo Fondi	-	-
Totale flusso monetario della gestione reddituale	**3.284.308**	**373.277**
Investimenti in immobilizzazioni materiali	- 4.952.412	- 3.319.993
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	- 20.580	- 270.340
Investimenti/Disinvestimenti in immobilizzazioni finanziarie	-	-
Vendita cespiti	- 645	2.058
Totale flusso monetario dell'attività di investimento	**- 4.973.637**	**- 3.588.275**
(Rimborso) mutui	- 233.655	- 204.462
accensione mutui	-	6.000.000
Distribuzione dividendi	-	-
Totale flusso monetario dell'attività di finanziamento	**- 233.655**	**5.795.538**
Flusso di cassa netto del periodo	**- 1.922.984**	**2.580.540**
Disponibilità monetaria all'inizio dell'esercizio *	**3.698.232**	**1.117.692**
Disponibilità monetaria alla fine dell'esercizio *	**1.775.247**	**3.698.232**
(*) Ovvero posizione finanziaria netta a breve termine escludendo la quota a lungo termine		

Ce.P.I.M. S.P.A.
CENTRO PADANO INTERSCAMBIO MERCI SPA
CAPITALE SOCIALE EURO 6.642.928,32
Sede sociale Località Bianconese-Fontevivo (PR)
Codice Fiscale/Partita IVA e Registro delle Imprese di Parma n°
00324710342

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO AL 31 dicembre 2021

CRITERI DI FORMAZIONE

Il bilancio per l'esercizio di dodici mesi chiuso al 31 dicembre 2021 di Ce.P.I.M. Centro Padano Interscambio Merci S.p.A. (nel seguito anche CePIM o la Società), è redatto in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i 'principi contabili OIC'), e si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa.
Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.
Il Rendiconto Finanziario presenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio ed è stato redatto con il metodo indiretto utilizzando lo schema c.d. indiretto, previsto dal principio contabile OIC 10.
Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto Finanziario ed i valori riportati nella Nota Integrativa sono stati redatti in unità di Euro, senza cifre decimali, salvo diversa indicazione.
Le voci con importo pari a zero sia nell'esercizio in corso sia nell'esercizio precedente non sono indicate nei prospetti di bilancio.
In applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

Per quanto riguarda l'attività della Società e i rapporti con le imprese correlate e collegate si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione, predisposta dagli Amministratori della Società a corredo del presente bilancio.

I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa. Inoltre, l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale è commentato in un apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai postulati generali di prudenza e competenza economica, nel rispetto dei principi generali statuiti dall'art. 2426 c.c. interpretati ed integrati dai principi contabili emessi dall'OIC, nella prospettiva di continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato. Il presente bilancio è stato redatto sul presupposto della continuità aziendale in quanto gli Amministratori hanno verificato l'insussistenza di indicatori di carattere finanziario, gestionale o di altro genere che potessero segnalare criticità circa la capacità della Società di far fronte alle proprie obbligazioni nel prevedibile futuro ed in particolare nei prossimi 12 mesi. Gli Amministratori hanno effettuato una valutazione prospettica della capacità dell'azienda a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

In particolare, si segnala che la Società ha registrato perdite come pure in esercizi precedenti, anche a livello operativo, principalmente a causa di un livello di fatturato non ancora sufficiente per coprire i costi fissi, unitamente a un mix di vendite che non ha privilegiato, nell'esercizio 2020, le vendite a più elevata marginalità ed ad elevati costi di natura fissa. In tale circostanza gli Amministratori hanno dapprima redatto un piano pluriennale per gli esercizi 2022-2024 anche con il supporto di consulenti esterni e che è stato oggetto di presentazione in data 17 dicembre 2021, successivamente approvato nel mese di marzo 2022e contemporaneamente hanno posto in essere una serie di azioni volte, nel breve termine, alla riduzione dei costi fissi e delle inefficienze di carattere produttivo al fine di consentire un miglioramento della marginalità delle vendite, in particolare del settore logistica. Coerente con le previsioni del Piano Pluriennale, che prevede il raggiungimento dell'equilibrio operativo e netto a partire dal 2024 a seguito della realizzazione e messa a regime del nuovo terminal ferroviario, hanno operato al fine di garantire le fonti finanziarie necessarie per finanziarie il sopramenzionato nuovo terminal e si sono assicurati di disporre delle sufficienti liquidità per finanziare l'attività operativa nel prevedibile futuro.

In considerazione delle risultanze del Piano, che mostra la capacità di raggiungere l'equilibrio economico, delle fonti finanziarie quasi interamente già raccolte per il finanziamento dell'investimento nel terminal ferroviario, nonché della disponibilità attuale di liquidità, unitamente al flusso di cassa che verrà prodotto nel prevedibile futuro, gli Amministratori hanno la ragionevole aspettativa circa la capacità della società di operare in condizioni di ordinario funzionamento.

Tali considerazioni sono state alla base dell'applicazione del postulato di redazione del bilancio d'esercizio secondo il presupposto della continuità aziendale.

Si rimanda anche a tal proposito alla relazione sulla gestione all'apposito paragrafo relativo all'evoluzione prevedibile sulla gestione.

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi delle singole voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e proventi da non riconoscere in quanto non realizzati. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

In ottemperanza al principio di competenza economica, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale

tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario. In particolare, la redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi.
Il bilancio rappresenta fedelmente le scritture contabili regolarmente tenute durante l'esercizio.
I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente ai fini della comparabilità dei bilanci della Società nel corso del tempo.
Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alla deroga dei criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice Civile, in quanto incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico. Non sono state altresì effettuate nell'esercizio rivalutazioni di attività ai sensi di leggi speciali in materia.
I criteri di valutazione e i principi contabili adottati, concordati con il Collegio Sindacale nei casi previsti dalla legge, sono esposti nel seguito per le voci più significative.

IMMOBILIZZAZIONI

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, previo consenso del Collegio Sindacale laddove previsto, al costo d'acquisto o di produzione e sono esposte al netto degli ammortamenti e delle eventuali svalutazioni. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili e gli altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile, relativi al periodo di produzione e fino al momento dal quale l'immobilizzazione può essere utilizzata.
Gli oneri pluriennali, che includono i costi di impianto e di ampliamento, i costi di start-up, i costi di addestramento e di qualificazione del personale, i costi di assistenza per la definizione del piano industriale e i costi di sviluppo, sono iscritti quando è dimostrata la loro utilità futura, esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la Società ed è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità.
I beni immateriali, costituiti da diritti di brevetto, diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, diritti di autore, concessioni, licenze e marchi, sono iscritti nell'attivo patrimoniale solo se individualmente identificabili, se la Società acquisisce il potere di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dallo stesso bene e può limitare l'accesso da parte di terzi a tali benefici e se il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità.
Le migliorie e le spese incrementative su beni di terzi sono iscritte tra le altre immobilizzazioni immateriali qualora non siano separabili dai beni stessi, altrimenti sono iscritte tra le specifiche voci delle immobilizzazioni materiali.

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di immobilizzazioni immateriali sono iscritti nell'attivo patrimoniale alla data in cui sorge l'obbligo al pagamento dei relativi importi. Le immobilizzazioni immateriali in corso sono rilevate alla data in cui

sono sostenuti i primi costi per la costruzione del bene e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la sua realizzazione.

Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate sistematicamente e la quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione. L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso. La sistematicità dell'ammortamento è funzionale alla correlazione dei benefici attesi.

Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate, a quote costanti, come segue:

- I beni immateriali (diritti di brevetto, diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, concessioni, licenze e marchi) sono ammortizzati con una aliquota costante annua del 20%.
- Altre immobilizzazioni - migliorie su beni di terzi: sono ammortizzate nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo, se dipendente dalla Società. I costi esterni di assistenza professionale per la predisposizione del piano industriale sono ammortizzati a quote costanti lungo la durata del piano stesso.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento. Il processo di ammortamento inizia nel momento in cui tali valori sono riclassificati alle rispettive voci di competenza delle immobilizzazioni immateriali.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, rettificato dei rispettivi ammortamenti accumulati e delle eventuali svalutazioni. Il costo di acquisto è il costo effettivamente sostenuto per l'acquisizione del bene ed include anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi diretti e i costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile all'immobilizzazione, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato.
I costi di manutenzione ordinaria, relativi alle manutenzioni e riparazioni ricorrenti effettuate per mantenere i cespiti in un buono stato di funzionamento per assicurarne la vita utile prevista, la capacità e la produttività originarie, sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.
I costi di manutenzione straordinaria, che si sostanziano in ampliamenti, ammodernamenti, sostituzioni e altri miglioramenti riferibili al bene e che producono un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti, ovvero ne prolungano la vita utile, sono capitalizzabili nei limiti del valore recuperabile del bene.
Gli ammortamenti sono calcolati in modo sistematico e costante, sulla base della residua possibilità di utilizzazione dei cespiti.
L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso. In applicazione del principio della rilevanza di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, e di quanto previsto dal principio contabile di riferimento, nel primo esercizio di ammortamento le aliquote sono ridotte della metà.
L'ammortamento è calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.
I terreni non sono oggetto di ammortamento in quanto sono a vita utile indefinita, salvo nei casi in cui essi abbiano un'utilità destinata ad esaurirsi nel tempo; se il

valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono, il valore del terreno è scorporato, anche in base a stime, e non assoggettato a processo di ammortamento.
Il valore da ammortizzare è la differenza tra il costo dell'immobilizzazione e, se determinabile, il valore residuo al termine del periodo di vita utile che viene stimato nel momento della redazione del piano di ammortamento e rivisto periodicamente al fine di verificare che la stima iniziale sia ancora valida. L'ammortamento viene interrotto se, in seguito all'aggiornamento della stima, il presumibile valore residuo risulta pari o superiore al valore netto contabile.
Le aliquote di ammortamento applicate invariate rispetto al precedente esercizio sono le seguenti:

ALIQUOTE di AMMORTAMENTO	
Terreni	NON AMMORTIZZATI
Oneri di urbanizzazione "terminal ferroviario"	3%
Oneri di urbanizzazione "raccordo ferroviario"	1%
Fabbricati	3-4%
Impianti Fotovoltaici	4%
Impianti e macchinari	1-15%
Attrezzature industriali e civili	10 - 15 %
Casse Mobili	10%
Mezzi mobili di sollevamento	10%
Altri beni	10-12-20-25-33%
Diritto di superficie	2,38% pari alla durata della concessione scadente nel 2060

Le opere di "Urbanizzazione generale" risultano completamente ammortizzate. Tali opere avrebbero dovuto essere concesse a titolo gratuito al Comune di Fontevivo nel 2009, ma tale trasferimento è stato rinviato, con l'ultima convenzione stipulata nel 2010, all'anno 2013 poi non verificatosi essendo stato posticipato dal Comune stesso. Nel corso del 2019 si sono perfezionati gli interventi autorizzati dal Comune di Fontevivo sull'area a destinazione verde pubblico da P.P. già utilizzata come cava di estrazione. Nel corso del 2021 il management della Società ha incontrato nuovamente il Comune di Fontevivo per definire il nuovo perimetro delle opere di urbanizzazione da realizzare a carico della Società sui terreni già alienati nei precedenti esercizi. Tali incontri continueranno anche nel corso del 2022. Nel fondo per rischi ed oneri è iscritta la passività per gli oneri previsti stimati dagli amministratori con riferimento a tali opere da cedere a titolo gratuito al Comune di Fontevivo.
Per quanto riguarda gli impianti fotovoltaici, l'aliquota applicata del 4% riflette, secondo gli amministratori, l'attesa vita utile degli stessi in correlazione con la cessione permanente di energia fotovoltaica ed i contributi percepiti dal Gestore dei Servizi energetici previsti fino al 2034.
Negli altri beni sono stati ricompresi cespiti con diversa vita utile a cui corrispondono le aliquote massime previste dalla vigente normativa fiscale ritenute corrispondenti a quelle economico - tecniche, e migliorie su beni di terzi per costi di progettazione e certificazione realizzati su beni di proprietà di un cliente, identificabili separatamente dai beni stessi ed utilizzati nel servizio di trasporto intermodale. L'aliquota di ammortamento prevista è stata stabilita in 3 anni.

Negli altri beni è anche compreso il diritto di superficie acquisito da RFI su un lotto di terreno per una durata fino al 2060, con facoltà di CePIM di prorogare tale termine. A fronte della concessione di tale diritto reale, CePIM assume l'obbligo di realizzare il Terminal Ferroviario e di gestirlo fino alla scadenza di tale diritto.
Il Diritto di superficie è stato acquistato per un importo di euro 700.000 ottenendo un contributo di pari importo dalla stessa RFI iscritto dai risconti passivi.
L'ammortamento del diritto di superficie e il corrispondente rilascio del risconto passivo è stato determinato sulla base della scadenza del diritto di superficie nel 2060, dunque per la durata di 43 anni (2018 – 2060).
Gli amministratori hanno ritenuto di applicare tale periodo di ammortamento definito sulla base della durata della concessione, ancorché maggiore della durata della Società definita dallo statuto, in quanto, da una parte ritengono estremamente probabile la proroga della durata della Società (attualmente fissata nel 2040) e, dall'altro, ritengono che anche se ciò non dovesse avvenire, il valore residuo contabile nel 2040 potrà essere recuperato o dal nuovo ente eventualmente subentrante nella gestione dell'interporto o nella eventuale fase liquidatoria. I beni di valore unitario inferiore a euro 516 vengono interamente ammortizzati nell'anno di acquisto in considerazione della loro scarsa utilità futura. I terreni non sono stati assoggettati ad ammortamento in quanto ritenuti a vita utile indefinita.

PERDITE DUREVOLI DI VALORE DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI ED IMMATERIALI

In presenza, alla data di riferimento di ciascun bilancio, di indicatori di perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali e materiali si procede alla stima del loro valore recuperabile.
Qualora il loro valore recuperabile, inteso come il maggiore tra il valore d'uso e il valore equo (*fair value*), al netto dei costi di vendita, è inferiore al corrispondente valore netto contabile si effettua la svalutazione delle immobilizzazioni.
Quando non è possibile stimare il valore recuperabile di una singola immobilizzazione tale analisi è effettuata con riferimento alla cosiddetta "unità generatrice di flussi di cassa" (nel seguito "CGU"), ossia il più piccolo gruppo identificabile di attività che include l'immobilizzazione oggetto di valutazione e genera flussi finanziari in entrata che sono ampiamente indipendenti dai flussi finanziari in entrata generati da altre attività o gruppi di attività.

Il valore d'uso è determinato sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine dall'uso dell'immobilizzazione, risultanti dai più recenti piani predisposti dal management della Società.
I flussi finanziari futuri sono stimati facendo riferimento alle condizioni correnti delle immobilizzazioni e pertanto non includono i flussi in entrata o in uscita che si suppone debbano derivare da future ristrutturazioni per le quali la Società non si è ancora impegnata, o dal miglioramento o dall'ottimizzazione del rendimento dell'immobilizzazione. Il tasso di sconto usato ai fini del calcolo del valore attuale è il tasso al lordo delle imposte che riflette le valutazioni correnti del mercato del valore temporale del denaro nonché dei rischi specifici dell'immobilizzazione per i quali le stime dei flussi finanziari futuri non sono già state rettificate. Il valore equo (*fair value*) è determinato prendendo a riferimento prioritariamente l'eventuale prezzo pattuito in un accordo vincolante di vendita stabilito in una libera transazione o il prezzo di mercato in un mercato attivo. Se non esiste un accordo vincolante di vendita né alcun mercato attivo, il valore equo è determinato in base alle migliori informazioni disponibili per riflettere l'ammontare che la Società potrebbe ottenere, alla data di riferimento del bilancio, dalla vendita dell'attività in

una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili. Nel determinare tale ammontare, si considera il risultato di recenti transazioni per attività similari effettuate all'interno dello stesso settore in cui opera la Società. Ai fini della determinazione del valore recuperabile, dal valore equo sono sottratti i costi di vendita.
La svalutazione operata non è mantenuta negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della rettifica effettuata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo, cioè tenendo conto degli ammortamenti che sarebbero stati effettuati in assenza di svalutazione. Non è possibile ripristinare la svalutazione rilevata sull'avviamento e sugli oneri pluriennali.

Al 31 dicembre 2021, a fronte degli andamenti operativi realizzati nel corso degli ultimi due esercizi, gli Amministratori hanno effettuato un impairment test sulla base delle ipotesi previste nel piano industriale con riferimento all'intero capitale investito. Tale verifica è stata effettuata attraverso la determinazione del valore recuperabile della *Cash Generating Unit* (CGU) di riferimento, tramite il metodo del "*Discounted cash flow*" ed utilizzando un tasso WACC per attualizzare i flussi di cassa della CGU pari a 6,91% al lordo dell'effetto fiscale.
L'impairment ha dato evidenza di una sostanziale congruità dei valori iscritti negli attivi al 31 dicembre 2021. La recuperabilità dei valori contabili iscritti risulta anche supportata dai valori emergenti dalle recenti trattative di compravendita di taluni assets che sono risultate essere effettuate a valori superiori a quelli contabili di iscrizione. Conseguentemente non è stata operata alcuna svalutazione.

CONTRIBUTI

I contributi sono rilevati in bilancio secondo il principio della competenza economica solo al momento in cui esiste la ragionevole certezza dell'erogazione da parte dell'ente emittente che normalmente coincide con il completamento delle verifiche di collaudo, con esito positivo, effettuate in corso d'opera e/o a fine lavori e con il conseguente loro riconoscimento.
Per quanto riguarda i contributi in conto capitale, riferibili alle immobilizzazioni, si rimanda al successivo paragrafo di commento della voce immobilizzazioni materiali.
I contributi in conto esercizio vengono iscritti al conto economico in base al principio della competenza.
In apposita sezione della seguente nota, si riportano, in ottemperanza alla nuova normativa sulla trasparenza nel sistema delle erogazioni pubblica (legge n.124/2017), le informazioni principali relative ai contributi ricevuti.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le partecipazioni in società collegate e minoritarie sono inizialmente iscritte al costo di acquisto o di costituzione, comprensivo dei costi accessori. I costi accessori sono costituiti da costi direttamente imputabili all'operazione, quali, ad esempio, i costi di intermediazione bancaria e finanziaria, le commissioni, le spese e le imposte.
Tali partecipazioni sono valutate con il metodo del costo e pertanto, nel caso in cui quest'ultime abbiano subìto alla data di bilancio perdite di valore ritenute durevoli, il loro valore di iscrizione viene ridotto al minor valore recuperabile, che è determinato in base ai benefici futuri che si prevede affluiranno alla Società, fino all'azzeramento del valore di carico.

Qualora negli esercizi successivi vengano meno i motivi della svalutazione effettuata, il valore della partecipazione viene ripristinato fino a concorrenza, al massimo, del costo originario.

RIMANENZE

Le rimanenze sono valutate al minore fra il costo specifico di acquisto e il corrispondente valore di mercato.

CREDITI

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente, da clienti o da altri soggetti.
I crediti sono iscritti al presumibile valore di realizzo non rettificato, così come concesso dal principio contabile OIC 15, in quanto gli effetti dall'applicazione del criterio del costo ammortizzato risultano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta (maggior parte dei crediti a breve termine e costi di transazione pressoché nulli). I crediti sono esposti pertanto al loro presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante l'iscrizione di un apposito fondo svalutazione crediti calcolato, tenendo in considerazione, sia le situazioni di rischio specifico relativo ai crediti, che hanno manifestato rischi di inesigibilità, sia le condizioni economiche generali di settore.

I crediti verso altri e i crediti tributari sono iscritti al valore nominale ritenuto pienamente esigibile.
Per quanto riguarda le imposte anticipate si rimanda a quanto riportato al successivo paragrafo "imposte sul reddito".

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari e postali, gli assegni, nonché il denaro e i valori in cassa alla chiusura dell'esercizio. I depositi bancari e postali e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo, mentre il denaro e i valori bollati in cassa al valore nominale.

RATEI E RISCONTI ATTIVI E PASSIVI

I ratei attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di proventi e di costi di competenza dell'esercizio che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi.
I risconti attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di costi e di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio o in precedenti esercizi ma che sono di competenza di uno o più esercizi successivi.
Sono pertanto iscritti in tali voci soltanto quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo fisico o economico.
Alla fine di ciascun esercizio sono verificate le condizioni che ne hanno determinato la rilevazione iniziale e, se necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore. In particolare, oltre al trascorrere del tempo, per i ratei attivi è considerato il valore presumibile di realizzazione mentre per i risconti attivi è considerata la sussistenza del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti.
I ratei e risconti hanno determinato l'imputazione al conto economico di componenti di reddito comuni a più esercizi per la sola quota di competenza economica. L'entità delle quote è stata determinata proporzionalmente, in base a

criteri economico – temporali, nel rispetto del principio di correlazione dei costi e dei ricavi.

DEBITI

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti. La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.
I debiti originati da acquisti di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è completato e si è verificato il passaggio sostanziale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono ricevuti, vale a dire quando la prestazione è stata effettuata. I debiti di finanziamento e quelli sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando sorge l'obbligazione della Società al pagamento verso la controparte. I debiti per gli acconti da clienti sono iscritti quando sorge il diritto all'incasso dell'acconto.
I debiti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e che la loro iniziale iscrizione avviene al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione che si ritiene rappresentativo del presumibile valore di estinzione.
Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti. Per i debiti finanziari contratti (mutui ipotecari) antecedentemente al 1° gennaio 2017, è stata verificata la scarsa rilevanza dei costi di transazione sostenuti per la loro iscrizione e sostanziale coincidenza tra il tasso d'interesse effettivo ed il tasso d'interesse di mercato ai fini dell'attualizzazione dei flussi di cassa.
La Società non ha posto in essere operazioni in strumenti finanziari derivati.

FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi per rischi e oneri rappresentano passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza o ammontare indeterminati. In particolare, i fondi per rischi rappresentano passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati mentre i fondi per oneri rappresentano passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.
Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di conto economico delle pertinenti classi, prevalendo il criterio della classificazione per natura dei costi. L'entità degli accantonamenti ai fondi è misurata facendo riferimento alla miglior stima dei costi, ivi incluse le spese legali ad ogni data di bilancio.
Qualora nella misurazione degli accantonamenti si pervenga alla determinazione di un campo di variabilità di valori, l'accantonamento rappresenta la miglior stima fattibile tra i limiti massimi e minimi del campo di variabilità dei valori.
Il successivo utilizzo dei fondi è effettuato in modo diretto e solo per quelle spese e quelle passività per le quali i fondi erano stati originariamente costituiti. Le eventuali differenze negative o le eccedenze rispetto agli oneri effettivamente sostenuti sono rilevate a conto economico in coerenza con l'accantonamento originario.

TRATTAMENTO FINE RAPPORTO

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.
Il debito corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data. In considerazione del numero dei dipendenti (inferiore alle 50 unità) non risulta applicabile la normativa contenuta nella legge 296/96 relativa al versamento agli istituti previdenziali delle quote di indennità maturate a partire dall'esercizio 2007.

IMPOSTE SUL REDDITO

Le imposte sul reddito sono iscritte secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte correnti dell'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti in base ad una realistica previsione del reddito imponibile;
- l'ammontare delle imposte differite e anticipate calcolate sulle differenze temporanee tra il valore di bilancio ed il valore fiscale delle attività e passività (fondi tassati, plusvalenze, contributi e spese di rappresentanza, proventi ed oneri imponibili/deducibili in esercizi futuri).

Le imposte anticipate sono iscritte solo se esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad utilizzare.
Le imposte differite, invece, non sono iscritte solo qualora esistano scarse probabilità che il relativo debito insorga. Al contrario sono iscritte ed hanno come contropartita il Fondo imposte differite incluso nei Fondi per rischi ed oneri.
Nel commento alla voce imposte del conto economico è presentato un prospetto delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi addebitati o accreditati a conto economico.

RICONOSCIMENTO RICAVI E COSTI

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, nel rispetto dei principi di competenza e di prudenza. I ricavi per operazioni di vendita di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è stato completato e lo scambio è già avvenuto, ovvero si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati quando il servizio è reso, ovvero la prestazione è stata effettuata.

RENDICONTO FINANZIARIO

Il rendiconto finanziario è stato redatto secondo le previsioni dell'OIC 10, utilizzando la metodologia indiretta.

FATTI AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio e che richiedono modifiche ai valori delle attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati in bilancio, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data di chiusura dell'esercizio.
I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che indicano situazioni sorte dopo la data di bilancio, che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza dell'esercizio successivo, non sono rilevati nei prospetti del bilancio ma sono illustrati in nota integrativa, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.
Il termine entro cui il fatto si deve verificare perché se ne tenga conto, è la data di redazione del progetto di bilancio da parte degli Amministratori, salvo i casi in cui tra tale data e quella prevista per l'approvazione del bilancio da parte dell'Assemblea si verifichino eventi tali da avere un effetto rilevante sul bilancio.

GARANZIE, IMPEGNI, BENI DI TERZI E RISCHI

Come ripotato nel paragrafo "Criteri di formazione", i rischi relativi a garanzie concesse reali, per debiti altrui sono indicati all'interno della nota integrativa. Gli impegni sono riportati al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.
I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nel fondo rischi.
I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile, sono descritti nella nota integrativa, senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si è tenuto conto di rischi di natura remota.

DATI SULL'OCCUPAZIONE

L'organico aziendale, del personale a tempo indeterminato e determinato, ripartito per categoria, ha registrato nel 2021, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico: a tempo determinato e indeterminato	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Dirigenti	0	0	0
Impiegati tempo indeterminato	28	27	1
Impiegati tempo determinato	2	4	-2
Operai	0	0	0
Totale	**30**	**31**	**-1**

I dipendenti a tempo indeterminato, in forza al 31 dicembre 2021, sono pari a n. 28 unità; si segnala, nel corso del 2021, il passaggio di 1 unità da tempo determinato a tempo indeterminato e l'uscita per pensionamento di 1 unità.
I dipendenti con contratto a tempo determinato risultano di n. 2 unità, il decremento all'uscita di una dipendente per il mancato rinnovo contrattuale e a n. 1 cessazione di rapporto con contratto a tempo determinato.
Il contratto nazionale applicato è quello del terziario, distribuzione e servizi, del triennio 2017 – 2019 ed è in attesa di rinnovo.

ATTIVO

B – IMMOBILIZZAZIONI

I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

I movimenti delle immobilizzazioni immateriali avvenuti nel corso dell'esercizio 2021 sono riepilogati nella tabella seguente:

Descrizione Imm. Immateriali	Costo Storico 31.12.20	Incrementi esercizio 2021	Svalut.ni	Costo Storico 31.12.21	Fondo amm.to 31.12.20	Amm.to esercizio 2021	Fondo amm.to 31.12.21	Valore netto 31.12.20	Valore netto 31.12.21
Concessioni e Licenze	983.870	8.380		992.250	(459.588)	(139.200)	(598.788)	524.282	393.462
Altre	862.425	-	(20.062)	842.363	(818.943)	(21.095)	(840.038)	43.482	2.325
Altre Imm.ni Plur. in corso	-	12.200		12.200	-	-	-	-	12.200
Totale	**1.846.295**	**20.580**	**(20.062)**	**1.846.813**	**(1.278.531)**	**(160.295)**	**(1.438.826)**	**567.764**	**407.987**

Nell'esercizio sono stati investiti:

- euro 5.440 per l'implementazione e personalizzazione del nuovo sistema gestionale SAP Business One per l'area amministrativa e il sistema informatico della logistica, Suite, integrato con esso;
- euro 1.940 per le licenze del server e di Microsoft.

Le immobilizzazioni in corso al 31 dicembre 2021 sono attinenti a:

- euro 5.500 per il software gestione risorse umane Infopoint Web;
- euro 6.700 per l'integrazione del sistema informatico logistica e quello di un cliente.

A seguito della modifica delle linee strategiche e la predisposizione di un nuovo piano industriale, è stata operata la svalutazione delle residue capitalizzazioni inerenti il precedente piano industriale 2018-2022 redatto, imputando la relativa svalutazione alla voce B. 10c Altre svalutazioni delle immobilizzazioni per complessivi euro 20.062.

II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

I movimenti delle immobilizzazioni materiali e dei relativi fondi di ammortamento nell'esercizio 2021 sono riepilogati nelle tabelle seguenti:

Saldo al 31.12.21	Saldo al 31.12.20	Variazione
35.126.421	**31.703.964**	**3.422.457**

TERRENI:

Descrizione	Importo
Costo Storico	6.032.767
Rivalutazione legge 413/91	471.954
Riclassificazioni	-
SALDO AL 31.12.2020	**6.504.721**
Acquisizioni dell'esercizio	-
Rivalutazioni	-
Cessioni dell'esercizio	-
Riclassificazioni da imm. in corso	-
SALDO AL 31.12.2021	**6.504.721**

FABBRICATI :

Descrizione	Importo
Costo Storico	32.499.676
Rivalutazione legge 413/91	94.596
Ammortamento esercizi precedenti	(21.825.098)
Riclassificazioni	-
SALDO AL 31.12.2020	**10.769.174**
Acquisizioni dell'esercizio	169.416
Rivalutazioni	-
Cessioni dell'esercizio	-
Riclassificazioni da imm. In corso	-
Storno fondo ammortamento per cessione cespiti	-
Ammortamento dell'esercizio	(927.608)
SALDO AL 31.12.2021	**10.010.982**

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Descrizione	Importo
Costo Storico	7.289.441
Rivalutazione legge 413/91	-
Ammortamento esercizi precedenti	(5.704.302)
Riclassificazioni	-
SALDO AL 31.12.2020	**1.585.139**
Acquisizioni dell'esercizio	-
Rivalutazioni	-
Cessioni dell'esercizio	-
Riclassificazioni da imm. In corso	-
Storno fondo ammortamento per cessione cespiti	-
Ammortamento dell'esercizio	(63.111)
SALDO AL 31.12.2021	**1.522.028**

IMPIANTI E MACCHINARI:

Descrizione	Importo
Costo Storico	17.357.325
Rivalutazione legge 342/2000	1.206.960
Ammortamento esercizi precedenti	(14.103.347)
Riclassificazioni	-
SALDO AL 31.12.2020	**4.460.938**

Acquisizioni dell'esercizio	147.137
Rivalutazioni	-
Cessioni dell'esercizio	-
Riclassificazioni da imm. In corso	-
Storno fondo ammortamento per cessione cespiti	-
Ammortamento dell'esercizio	(422.459)
SALDO AL 31.12.2021	**4.185.616**

ATTREZZATURE:

Descrizione	**Importo**
Costo Storico	3.051.595
Rivalutazione legge 342/2000	-
Ammortamento esercizi precedenti	(2.673.387)
Riclassificazioni	-
SALDO AL 31.12.2020	**378.208**
Acquisizioni dell'esercizio	56.854
Rivalutazioni	-
Cessioni dell'esercizio	(12.000)
Riclassificazioni da imm. In corso	-
Storno fondo ammortamento per cessione cespiti	12.000
Ammortamento dell'esercizio	(72.854)
SALDO AL 31.12.2021	**362.208**

ALTRI BENI :

Descrizione	**Importo**
Costo Storico	1.873.387
Rivalutazione legge 342/2000	-
Ammortamento esercizi precedenti	(1.144.880)
Riclassificazioni	-
SALDO AL 31.12.2020	**728.507**
Acquisizioni dell'esercizio	28.667
Riclassificazioni da imm. In corso	-
Cessioni dell'esercizio	(5.288)
Rivalutazioni	-
Storno fondo ammortamento per cessione cespiti	3.703
Ammortamento dell'esercizio	(43.923)
SALDO AL 31.12.2021	**711.666**

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO:

Descrizione	**Importo**
Costo Storico	7.277.275
Rivalutazione legge 342/2000	-
Ammortamento esercizi precedenti	-
Riclassificazioni	-
SALDO AL 31.12.2020	**7.277.275**
Investimenti nell'esercizio	4.551.925
Rivalutazioni	-
Svalutazioni	-

Riclassificazioni cespiti in ammortamento	-
Ammortamento dell'esercizio	-
SALDO AL 31.12.2021	**11.829.200**

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI:

Descrizione	**Importo**
Costo Storico	75.381.466
Rivalutazione legge 342/2000	1.773.510
Ammortamento esercizi precedenti	(45.451.014)
Immobilizzazioni in corso	-
SALDO AL 31.12.2020	**31.703.962**
Acquisizioni dell'esercizio	4.953.997
Rivalutazioni	-
Svalutazioni	-
Cessioni dell'esercizio	(17.288)
Riclassificazioni da imm. In corso a cespite in ammortamento	-
Storno fondo ammortamento per cessione cespiti	15.703
Ammortamento dell'esercizio	(1.529.955)
SALDO AL 31.12.2021	**35.126.421**

Tabella riepilogativa dei movimenti delle Immobilizzazioni Materiali:

BII - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI **CATEGORIA DI BENI**	**Costo storico 31.12.20**	**Incrementi 2021**	**Riclass. 2021**	**Svalut.ni 2021**	**Cessioni 2021**	**Costo storico 31.12.21**	**Fondo amm.to al 31.12.20**	**Amm.to esercizio 2021**	**Decrem.ti del fondo**	**Fondo amm.to al 31.12.21**	**Valore netto 31.12.20**	**Valore netto 31.12.21**
1) TERRENI e FABBRICATI												
a) Terreni	6.504.721	-			-	6.504.721	-	-	-	-	6.504.721	6.504.721
di cui rivalutazione L. 431/91	471.954					471.954						
b) Oneri di urbanizzazione	7.289.441	-			-	7.289.441	(5.704.302)	(63.111)	-	(5.767.413)	1.585.139	1.522.028
d) Fabbricati	32.594.272	169.415			-	32.763.687	(21.825.097)	(927.608)	-	(22.752.705)	10.769.175	10.010.982
di cui rivalutazione L. 431/91	94.596					94.596						
2) IMPIANTI e MACCHINARI	18.564.285	147.137	-		-	18.711.422	(14.103.347)	(422.459)	-	(14.525.806)	4.460.938	4.185.616
di cui rivalutazione L. 342/00	1.206.960											
3) ATTREZZATURE	3.051.595	56.854			(12.000)	3.108.449	(2.673.387)	(72.854)	12.000	(2.746.241)	378.208	362.208
4) ALTRI BENI	1.873.387	28.667			(5.288)	1.896.766	(1.144.880)	(43.923)	3.703	- (1.185.100)	728.507	711.666
5) IMMOB.NI in CORSO	7.277.275	4.551.925	-	-	-	11.829.200	-	-	-	-	7.277.275	11.829.200
TOTALE IMMOB. MATERIALI	**77.154.977**	**4.953.997**			**(17.288)**	**82.103.686**	**(45.451.013)**	**(1.529.955)**	**15.703**	**(46.977.265)**	**31.703.963**	**35.126.421**

Le immobilizzazioni materiali sono costituite principalmente da fabbricati adibiti a magazzini e uffici e dagli impianti utilizzati prevalentemente nell'attività logistica. Gli incrementi rilevati nell'esercizio, si riferiscono principalmente a:

- Fabbricati:
  - rifacimento pavimentazione (asfaltatura) Area Logistica A per euro 144.028;
  - interventi di riqualificazione edile presso gli uffici del centro direzionale 1 per euro 8.830;
  - intervento di riqualificazione e ristrutturazione Magazzino 5 per complessivi euro 2.372;
  - intervento di riqualificazione e ristrutturazione Magazzino 5 per complessivi euro 14.278.

- Impianti:
  - manutenzione straordinaria armamento dell'impianto binario in curva per complessivi euro 47.100;
  - new Jersey con pannelli e rete ubicati presso l'Area Logistica A per euro 27.044;
  - recinzione pannelli elettrici 250x120cm in Area Logistica A per euro 29.226;
  - motore sala macchina Magazzino Frigorifero 6° lotto e sostituzione contatori quadro motori per euro 17.280;
  - nuovo impianto di illuminazione tettoia lavaggio trattori presso l'Area Logistica A per euro 7.133;
  - impianto citofono presso la palazzina del Centro Direzionale 1 per euro 3.940;
  - cancello automatico in via Berna per euro 3.800;
  - nuova caldaia presso l'ufficio 5 del centro direzionale 1 per euro 3.400;
  - isola ecologica raccolta rifiuti presso il magazzino 7° lotto per euro 1.792.

- Attrezzature:
  - New jersey 60 x 80 per Area Logistica A per euro 55.744.

- Altri beni:
  - investimenti in macchine di ufficio ed elettroniche per complessivi euro 19.539;
  - investimenti per mobili e arredi per euro 8.855;
  - investimenti in altri beni per circa euro 573.

Al 31 dicembre 2021 risultano in corso i seguenti investimenti, classificati nelle immobilizzazioni materiali in corso:

- Elettrificazione della dorsale ferroviaria Castelguelfo – Interporto di Parma, con costi capitalizzati al 31.12.2021 di circa euro 3.949.615, di cui euro 202.636 sostenuti nell'esercizio 2021; i costi sospesi riguardano la progettazione preliminare ed esecutiva del progetto, nonché il primo stato avanzamento (esercizio 2017), il secondo stato avanzamento lavori (esercizio 2018), il terzo e quarto stato avanzamento lavori (esercizio 2019) , il quinto stato avanzamento lavori (esercizio 2020) e il sesto stato

avanzamento lavori pervenuto nell'esercizio 2021 dal soggetto appaltatore. La conclusione del progetto al termine e il collaudo tecnico – amministrativo sono previsti per il mese di gennaio 2022. Si prevede l'inizio dei relativi benefici economici, ritenuti sufficienti a recuperare l'investimento in corso e l'inizio del processo di ammortamento, in linea con quando il cespite sarà pronto per l'uso, a partire dalla fine dell'esercizio 2022.

- Costruzione Magazzino X destinato all'attività immobiliare con costi capitalizzati al 31.12.2021 pari a euro 4.825.982 di cui euro 2.628.929 sostenuti nel corso del 2021; i costi sospesi riguardano la progettazione preliminare ed esecutiva del progetto, la direzione lavori e dal quinto all'undicesimo stato avanzamento lavori pervenuto nell'esercizio 2021 dal soggetto appaltatore, nonché gli oneri di costruzioni versati al Comune di Fontevivo. È prevista la conclusione del progetto entro il primo semestre 2022. Si prevede l'inizio dei relativi benefici economici, ritenuti sufficienti a recuperare l'investimento in corso anche alla luce delle trattative con un cliente del settore logistico, e l'inizio del processo di ammortamento a partire dal secondo semestre 2022 in linea con quando il cespite sarà pronto per l'uso.
- Progetto "Terminal ferroviario": sostenuti al 31.12.2021 costi per euro 2.904.176. A seguito dell'accordo sottoscritto nel 2017 tra CePIM ed RFI, sono stati sospesi le consulenze legali, utili per addivenire alla soluzione prospettata, e gli oneri di bonifica del sottosuolo area di pertinenza per euro 5.419. I costi sospesi di riferiscono a euro 1.021.156 per i lavori di sbancamento dell'area terminal di cui euro 425.089 nel corso del 2020, euro 42.599 per la predisposizione delle pratiche edilizie, progetto esecutivo e direzione lavori di cui euro 19.199 nell'anno 2020 ed euro 116.774 per la realizzazione di attraversamenti e predisposizione di futuri impianti. Nel corso dell'esercizio 2021 sono stati sostenuti i costi per la direzione lavori per euro 65.765, l'acquisto e la posa dei binari da parte del soggetto appaltatore per euro 1.757.575. Sono stati inoltre sostenuti costi per la progettazione esecutiva del Terminal 1 per euro 47.424. I benefici attesi da tale progetto sono ritenuti sufficienti a recuperare l'investimento in corso così come previsto dal BP 22-26 predisposto dalla Società.
- Realizzazione finale Area Logistica "H" destinata all'attività terminalistica: i costi sospesi al 31.12.2021, sostenuti negli anni precedenti, sono pari a euro 116.146 di cui di cui euro 92.746 per i lavori di sbancamento dell'area terminal ed euro 23.400 per la predisposizione delle pratiche edilizie, progetto esecutivo e direzione lavori.

Anche alla luce dei risultati dell'impairment test effettuato sulla base delle risultanze previste dal business plan 2022-2026 predisposto dagli Amministratori, non emergono perdite di valore degli stessi attualmente rinvenibili e conferma gli attuali indirizzi strategici ed i relativi risultati economici e finanziari e quindi la volontà e la capacità della Società di portare a termine i progetti in essere. I gravami sugli immobili sono descritti nel paragrafo relativo a "Mutuo BPM e Mutuo Cariparma".

La voce Impianti e macchinari include Impianti fotovoltaici per un valore lordo di circa euro 6.778.540, sui quali l'aliquota d'ammortamento economico tecnica, corrispondente alla massima aliquota fiscale, è definita al 4%.

RIVALUTAZIONI

A norma dell'articolo 10 della legge n. 72/83, forniamo di seguito l'elenco delle immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della Società al 31 dicembre 2021 sulle quali sono state effettuate nel tempo rivalutazioni monetarie (valori lordi):

RIVALUTAZIONI		Impianti	Terreni	Fabbricati
Rivalutazione Legge 413/91	euro		471.952	94.596
Rivalutazione Legge 342/2000	euro	1.206.960		

Entrambe le rivalutazioni lorde monetarie hanno comportato un incremento nel valore dei beni ed un onere per imposta sostitutiva calcolato su terreni, fabbricati ed impianti.

Si precisa che la rivalutazione sugli impianti e fabbricati è stata totalmente ammortizzata.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

In relazione a tale voce si precisa che le opere di urbanizzazione capitalizzate fino al 31 dicembre 2021, realizzate per tutti i comparti ammontano, al lordo degli ammortamenti, a euro 7.289.441 (valore netto contabile euro 1.522.028).
Questa voce comprende, oltre alle opere di "urbanizzazione generale", che ammontano al lordo degli ammortamenti e al netto della quota attribuita ai lotti venduti a euro 3.605.963 (completamente ammortizzate) e che rientrano, come detto in precedenza nei criteri di valutazione, nella convenzione stipulata con il Comune di Fontevivo, anche le opere realizzate per la costruzione della rete ferroviaria all'interno dell'interporto (lordo euro 1.597.735, netto euro 73.788), le opere per il terminal ferroviario esistente (lordo euro 775.200, netto euro 562.052), le opere di urbanizzazione "Area Farnese" lordo euro 294.388 (completamente ammortizzate), le opere di urbanizzazione per il raccordo ferroviario 5° e 6° lotto (lordo euro 742.662, netto euro 612.696) e opere di urbanizzazione del comparto 6° per euro 273.492.
Tali opere sono quindi inerenti principalmente alla realizzazione di strade e parcheggi a servizio della struttura dell'interporto per la quota attribuibile agli interventi edificatori diretti effettuati dalla Società.

CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE

I contributi in conto capitale vengono iscritti quando esiste la ragionevole certezza del loro riconoscimento che, generalmente, coincide con il completamento delle verifiche di collaudo, con esito positivo, effettuate in corso d'opera e/o fine lavori. Tali valutazioni vengono effettuate tenendo conto degli eventi successivi alla data di chiusura del bilancio.
Sono evidenziati separatamente nel patrimonio netto esclusivamente i contributi ricevuti fino al 31.12.1997 e che venivano contabilizzati direttamente a Patrimonio Netto, in quanto ad essi, in base alla dinamica delle erogazioni e degli investimenti, si riconosceva una valenza di sola quota capitale.
I Contributi in c/capitale ricevuti a partire dall'esercizio 1998 sono stati contabilizzati sia a riduzione degli investimenti effettuati (con il conseguente calcolo degli ammortamenti sul costo al netto dei contributi medesimi) sia tra i

risconti passivi e ripartiti nel conto economico in relazione al processo di ammortamento dei beni cui i contributi si riferiscono.
Il criterio della riduzione del cespite è stato utilizzato per il terreno acquistato con il Contributo del Ministero in quanto detto bene non è ammortizzabile, quindi non riscontabile. Nell'esercizio 1998, il valore che si è portato a riduzione del cespite era stato di euro 2.081.321.
Tale metodo è stato anche utilizzato per le immobilizzazioni materiali, realizzate e soggette a contributo sulla base dell'Atto aggiuntivo alla convenzione del 16.04.92 Legge 240/90, firmato dalle parti il 23.07.1999 per comprensivi euro 5.577.735.
Si segnala che nel corso dell'esercizio 2016, nel 2017, e successivamente nel corso dell'esercizio 2018, sono stati ricevuti contributi monetari da parte della Provincia di Parma (euro 1.250.000) e dalla Regione Emilia-Romagna (euro 830.775) a sostegno dell'investimento in corso "Elettrificazione della dorsale ferroviaria Castelguelfo – Interporto di Parma". Nel corso dell'esercizio 2021 sono stati ricevuti contributi monetari da parte della Comunità Europea per euro 99.650. Al 31 dicembre 2021 tali contributi sono stati contabilizzati nei risconti passivi oltre i 12 mesi e verranno rilasciati contestualmente al processo di ammortamento della suddetta immobilizzazione.

III – IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Saldo al 31.12.21	Saldo al 31.12.20	Variazione
93.471	**93.471**	**-**

SOCIETA' COLLEGATE

Trattasi del "Consorzio dei servizi dell'Interporto di Parma", costituito nel 1993 fra i proprietari delle aree interne all'Interporto, avente per oggetto la gestione e la manutenzione delle aree e delle opere comuni:

DESCRIZIONE PARTECIPAZIONI - VALORI IN EURO	QUOTA %	VALORE BILANCIO 31.12.20	INCREM.TI	DECREM.TI	SVALUT.NI	VALORE BILANCIO 31.12.21
CONSORZIO DEI SERVIZI DELL'INTERPORTO DI PARMA	27,10	58.340	-	-	-	58.340

Di seguito si indicano, per la partecipazione nell'impresa collegata, le informazioni richieste dall'art. 2427 C.C. al punto n. 5.

CONSORZIO dei SERVIZI dell'INTERPORTO DI PARMA **SEDE: Bianconese di Fontevivo (PR)**				
Patrimonio Netto:				
Fondo Consortile	al	31.12.2021	euro	262.481
Quota posseduta da Ce.P.I.M. S.p.A.	al	31.12.2021	euro	27,10
Frazione PN spettanza Ce.P.I.M. S.p.A.	al	31.12.2021	euro	71.132
Valore attribuito in Bilancio	al	31.12.2021	euro	58.340

Sulla base del risultato d'esercizio conseguito dalla società collegata, il patrimonio netto di spettanza della società è maggiore del valore di carico.
La quota di oneri di competenza dell'esercizio 2021 addebitata dal Consorzio ammonta a euro 203.836, relativi ai servizi di manutenzione prestati nell'area comune dell'Interporto di Parma, comprensivi del versamento della quota straordinaria di euro 27.100, è stata imputata alla voce B7 del conto economico ed

interamente saldata alla data di bilancio; mentre i proventi di competenza, pari ad euro 28.714, relativi a prestazioni del personale tecnico di CePIM a favore del Consorzio, affitto locali e spazi, e addebito di spese di manutenzione sostenute per conto, sono stati imputati nella voce A1 del conto economico.

PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE E PARTECIPAZIONI COLLEGATE

Nella tabella che segue si indica il dettaglio dei movimenti della voce partecipazioni in altre imprese:

DESCRIZIONE PARTECIPAZIONI - VALORI IN EURO	QUOTA %	VALORE BILANCIO 31.12.20	INCREM.TI	DECREM.TI	SVALUT.NI	VALORE BILANCIO 31.12.21
SOGEAP SPA	0,01	738	-	-	-	738
UNIONE INTERPORTI RIUNITI	16,67	2.500	-	-	-	2.500
U.I.R. NET	4,08	31.893	-	-	-	31.893
TOTALE		**35.131**	**-**	**-**	**-**	**35.131**

Sulle altre partecipazioni sono stati ottenuti gli ultimi bilanci disponibili (31.12.2020). Dal confronto del loro valore di carico rispetto alla corrispondente frazione del patrimonio netto non sono emerse perdite di natura durevole.

C – ATTIVO CIRCOLANTE

II – CREDITI

Esponiamo il dettaglio dei crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2021:

CREDITI -VERSO CLIENTI e COLLEGATE	31.12.2021	31.12.2020
Esigibili entro l'esercizio successivo-:		
Saldo Crediti Lordi verso Clienti -e Collegate	**2.351.505**	**2.528.656**
di cui-:		
- Crediti attività di Logistica	1.683.753	1.476.842
- Crediti attività generale/ immobiliare/altre	276.628	426.275
- Crediti verso collegate per attività generale/immobiliare	21.550	19.667
- Fatture da emettere verso clienti logistica e immobiliare/generale	369.248	604.954
- Fatture da emettere verso collegate	327	918
Totale -Crediti Lordi verso clienti e collegate	**2.351.506**	**2.528.656**
Totale Crediti Lordi al 31.12.2021	**2.351.506**	**2.528.656**
I Fondi Svalutazione su Crediti hanno registrato i seguenti movimenti:		

Fondo rischi -su crediti al 31.12.2020	226.847	192.683
Utilizzo fondo svalutazione crediti	-31.273	-
Incremento per accan.to svalutaz. crediti 2021	25.000	34.164
Fondo rischi su crediti al 31.12.2021	**220.574**	**226.847**

TOTALE CREDITI NETTI CLIENTI e COLLEGATE	**2.130.932**	**2.301.809**

Rispetto allo scorso esercizio si riscontra un aumento del saldo per i crediti maturati nei confronti dell'attività logistica, di euro 206.911 a seguito dell'incremento del fatturato, e un decremento di euro 149.647 per i crediti attinenti all'attività immobiliare per un miglioramento dei tempi medi di incasso. Si segnala, inoltre, che nel corso di esercizio la Società ha recuperato posizioni scadute che oltre 180 gg grazie all'ottimizzazione del processo di sollecito.

La voce fatture da emettere registra un decremento complessivo rispetto alla quota accertata all'esercizio precedente di circa 235.706 per effetto dei minori stanziamenti di fatture di servizi logistici ed immobiliari di competenza dicembre 2021 emesse nel primo trimestre 2022.

I crediti verso la società collegata Consorzio dei Servizi, comprensivo delle fatture da emettere al 31.12.2021, sono pari a euro 21.887, in aumento rispetto all'anno precedente di euro 1.292. Tale credito risulta scaduto al 31 dicembre 2021 ed è stato compensato a febbraio 2022 con l'emissione della prima fattura fornitore ricevuta iscritta tra le fatture da ricevere al 31.12.2021.

Il valore nominale dei crediti verso clienti è rettificato dal fondo svalutazione crediti, il quale viene considerato adeguato a coprire sia le evidenze di perdite su crediti già manifestatesi, sia per altre inesigibilità non ancora manifestatesi ma temute. Nell'esercizio 2021 sono stati accantonati euro 25.000 a fondo, ammontare ritenuto consono ad adeguare il valore dei crediti il valore di presumibile realizzo. Non risultano altri crediti la cui esigibilità è stata ritenuta dubbia.
Il fondo svalutazione crediti complessivo al 31 dicembre 2021 include una parte tassata pari ad euro 91.483.
Esponiamo il dettaglio del fondo svalutazione crediti in bilancio al 31 dicembre 2021:

F.DO SVALUTAZIONE CREDITI	saldo 31.12.2020	ACC.TI	UTI.ZI	RICLAS.	RILASCI	saldo 31.12.2021
F.do gen. rischi su cred. vs clienti	87.820	13.200	(31.273)	-	-	69.748
F.do accan.to. perdite	139.026	11.800	-	-	-	150.826
TOTALE	**226.847**	**25.000**	**(31.273)-**	**-**	**-**	**220.574**

È risultato necessario procedere ad utilizzi del fondo svalutazione crediti a fronte di accantonamenti su crediti commerciali contabilizzati nei precedenti esercizi, a seguito dell'accordo a saldo e stralcio sottoscritto con un cliente del settore logistico per il rientro della posizione scaduta, pari al 50% del monte credito

scaduto. La parte eccedente è stata portata a perdita mediante utilizzato il fondo svalutazione crediti per euro 31.273.

La suddivisione dei crediti lordi per area geografica è effettuata sulla base della sede legale della controparte, dato che i servizi sono stati erogati interamente in Italia:

CREDITI PER AREA GEOGRAFICA	31.12.2021	31.12.2020
- Italia	1.754.485	1.674.629
- Svezia	189.902	184.709
- Germania	1.576	4
- Svizzera	1.333	1.333
- Spagna	6.162	8.801
- U.K.	4.609	22.221
- Francia	-	9.207
- Altri paesi	2.315	2.214
Totale	**1.960.382**	**1.903.118**

CREDITI VERSO SOCIETA' COLLEGATE

I crediti verso società collegate al 31.12.2021 ammontano ad euro 21.877 e si riferiscono a servizi sostenuti per conto del Consorzio ed addebitati a quest'ultimo per la quota di loro competenza.

In particolare, come detto in precedenza, tali servizi si riferiscono principalmente a prestazioni del personale tecnico di CePIM a favore del Consorzio, affitto locali e spazi, e addebito di spese di manutenzione sostenute per loro conto.

CREDITI TRIBUTARI

Esponiamo il dettaglio dei crediti tributari iscritti in bilancio al 31 dicembre 2021:

CREDITI TRIBUTARI Esigibili entro 12 mesi	Valore 31.12.21	Valore 31.12.20	Variazione	Variazione %
Credito verso erario per IVA	-	72.321	(72.321)	-100%
IRAP credito annuale	3.813	25.643	(21.830)	-85%
IRES credito	27.375	91.505	(64.130)	-70%
Crediti verso erario art bonus	23.616	32.660	(9.044)	-28%
Ritenute d'acconto su interessi bancari	-	25	(25)	-100%
Crediti per ritenuta d'acconto su fotovoltaico	2.717	36.757	(34.040)	-93%
Altri Crediti tributari	231	4.368	(4.137)	-100%
Anticipo a dipendenti conto INAIL	53		53	100%
Totale	**57.805**	**263.279**	**(205.474)**	**-78%**

CREDITI TRIBUTARI Esigibili oltre 12 mesi	Valore 31.12.21	Valore 31.12.20	Variazione	Variazione %
Credito IVA per procedure fallimentari	31.194	31.194	-	0%
Crediti verso erario art bonus	25.141	17.555	7.586	43%
Totale	**56.335**	**48.749**	**7.586**	**16%**

Si evidenziano le principali voci:

- Erario c/IVA: il credito di circa euro 72.321, relativo all'IVA versata a febbraio 2020 inerente alle fatture ricevute a gennaio 2020 non emesse in split payment, è stato recuperato con la dichiarazione IVA annuale e successivamente utilizzato in compensazione con i versamenti IVA avvenuti nel corso dell'esercizio.
- credito erariale Art bonus: iscritto credito fiscale pari al 65% del costo sostenuto per favorire le erogazioni liberali a sostegno della cultura (art. 1 legge 29/07/2015, n. 106). Il credito sarà utilizzato in compensazione con gli altri debiti tributari nel limite di un terzo all'anno; nella voce crediti oltre 12 mesi è stata inserita la quota parte non utilizzabile entro l'anno;
- erario c/ritenute su contributi del fotovoltaico: pari ad euro 2.717, al netto del giroconto fatto al 31.12.2021 al credito IRES, si riferisce alle ritenute effettuate dal GSE sui contributi erogati e stanziati a favore della società, pari al 4% di ogni erogazione.

Il saldo verso l'erario per imposte correnti IRES e IRAP, che presenta un saldo a credito rispettivamente di euro 27.375 ed euro 3.813, deriva dalla differenza tra le imposte stimate a debito a fine anno ed il credito per imposte maturato per gli acconti versati nell'esercizio corrente.
Si fornisce dettaglio della riconciliazione al 31 dicembre 2021 e alla fine dell'esercizio comparativo:

MOVIMENTI DEI CREDITI / DEBITI IRES E IRAP	**2021**	**2020**
Debito/(Credito) IRES in apertura	(91.505)	(63.024)
IRES allineamento es. precedente	703	-
IRES a carico dell'esercizio	0	0
dedotto: acconti anno 2021 versati e saldo 2020	0	0
compensazione credito IRES	124.187	-
IRES a (credito)/debito	**33.385**	**(63.024)**
Giroconto ritenute fotovoltaico e ritenute int. attivi	(60.760)	(28.481)
IRES complessiva a (credito)/debito	**(27.375)**	**(91.505)**
Debito/(Credito) IRAP in apertura	(25.643)	(13.613)
IRAP allineamento es. precedente	10.243	-
IRAP a carico dell'esercizio	13.258	0
dedotto: II acconto anno 2021 versati	(1.671)	(12.030)
IRAP complessiva a (credito)/debito	**(3.813)**	**(25.643)**

TOTALE a (credito)/debito	**(31.188)**	**(117.148)**

Le imposte relative ad esercizi precedenti di euro 10.243 sono relative ad un conguaglio nel calcolo dell'imposta Irap relativa all'esercizio 2020.

Alla fine dell'esercizio la Società risulta a credito in quanto il carico fiscale IRAP determinato al 31 dicembre 2021 pari a euro 13.258 e il conguaglio Irap 2020 sono inferiori al credito IRAP di apertura pari a euro 25.643.

La voce Crediti tributari esigibili oltre 12 mesi pari ad euro 56.335 si riferisce a:

- per euro 31.194 (saldo invariato al 31 dicembre 2015) all'IVA relativa a crediti portati a perdita negli anni passati a seguito della dichiarazione di

fallimento da parte del tribunale di due clienti per i quali si è ancora in attesa della chiusura della procedura;
- euro 25.141 relativo al credito verso erario per Art Bonus che si potrà utilizzare negli esercizi 2023 e 2024.

IMPOSTE ANTICIPATE

Le imposte anticipate di euro 249.510 sono relative a differenze temporaneamente indeducibili per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.
I movimenti vengono così sintetizzati:

IMPOSTE ANTICIPATE	Valore 31.12.21	Valore 31.12.20	Variazione
Imposte Anticipate	249.510	223.527	25.983
Totale	**249.510**	**223.527**	**25.983**

Per il dettaglio delle differenze temporanee si rinvia allo specifico commento nel seguito della presente nota integrativa.

CREDITI VERSO ALTRI

CREDITI DIVERSI Esigibili entro 12 mesi	Valore 31.12.21	Valore 31.12.20	Variazione
Crediti verso parti correlate	354.035	662.823	(308.787)
Crediti per rimborsi assicurativi	140.675	0	140.675
Crediti vs altri	10.699	3.736	6.963
Totale	**505.409**	**666.558**	**(161.149)**

CREDITI DIVERSI Esigibili oltre 12 mesi	Valore 31.12.21	Valore 31.12.20	Variazione
Depositi cauzionali	33.603	33.903	(300)
Totale	**33.603**	**33.903**	**(300)**

I crediti verso altri ammontano a euro 10.699 euro (euro 3.736 al 31 dicembre 2020) così suddividibili:

- euro 7.517 per crediti derivanti dai contrassegni (euro 554 al 31 dicembre 2020);
- euro 3.182 per crediti diversi di cui 2.934 per rimborsi stanziati nei confronti di enti pubblici per distacco di personale per applicazione normativa dell'ex. art. 79 D.lgs. 267/2000.

Il Crediti per rimborsi assicurativi si riferiscono al riconoscimento da parte della compagnia assicurativa del rimborso del furto subito nell'area logistica A, al netto della penale, che sarà liquidato nel mese di aprile 2022.

All'interno della voce Altri crediti si comprendono i crediti vantati verso le parti correlate, quali Eni Divisione Refining & Marketing S.p.A., Versalis S.p.A., Eni Power S.p.A.

Come evidenziato nella tabella qui a seguire, ammontano al 31.12.2021 ad euro 354.035 e si riferiscono ai servizi resi nel 2021 relativamente alla fornitura di servizi di logistica per i loro prodotti.
Tali transazioni sono regolate a normali condizioni di mercato.

Si espone il relativo dettaglio:

CREDITI VERSO PARTI CORRELATE (CREDITI V/ALTRI)	Valore 31.12.2021	Valore 31.12.2020
COSTIERO GAS LIVORNO S.p.A.	2.680	2.477
ENI REFINING & MARKETING S.p.A.	67.816	68.354
ENI POWER S.p.A.	41.960	42.763
VERSALIS S.p.A.	241.580	549.229
TOTALE	**354.035**	**662.823**

La voce depositi cauzionali, pari ad euro 33.603 (33.903 al 31.12.2020) riguarda principalmente garanzie cauzionali fornite all'Enel, alle Ferrovie dello Stato e all'Agenzia delle Dogane e sono indicate in bilancio fra i crediti diversi scadenti oltre i 12 mesi (CII-5 quater). La variazione di euro 300 è data dalla restituzione della cauzione per il noleggio del box uffici per il personale della cooperativa.

IV – DISPONIBILITA' LIQUIDE

DESCRIZIONE	Valore 31.12.2021	Valore 31.12.2020	Variazione
Depositi bancari	1.775.036	3.697.741	(1.922.705)
Denaro e valori in cassa	211	490	(279)
Totale	**1.775.247**	**3.698.231**	**(1.922.984)**

Il saldo indicato rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.
Dalla variazione dell'esercizio emerge un decremento di risorse finanziarie immediate di euro 1.922.984. Si ricorda che nel mese di dicembre 2020 la Società aveva ricevuto l'erogazione del Mutuo Ipotecario di euro 6 milioni e i saldi beneficiavano di tale entrata monetaria, utilizzata nel corso dell'esercizio 2021 per il pagamento delle fatture degli investimenti. Si rimanda al rendiconto finanziario per una analisi per natura delle fonti e impieghi di liquidità nell'esercizio.

D- RATEI E RISCONTI ATTIVI

RATEI E RISCONTI ATTIVI	Valore 31.12.2021	Valore 31.12.2020	Variazione
Risconto oneri accessori mutui Ipotecari LT	70.980	69.334	1.646
Risconto su servizi ricevuti	4.195	10.636	-6.441
Risconto su sponsorizzazioni in attività culturali	163	240	-77
Risconto su Imposta di registro	2.628	0	2.628
Risconto su fidejussioni bancarie e assicurative	23.983	650	23.333
Ratei su storni commissioni passive bancarie	4.875	0	4.875

Totale	**106.825**	**80.863**	**25.962**

La voce accoglie la quota di costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio stesso, ma di competenza dell'esercizio successivo per euro 22.221 e con competenza oltre i 12 mesi per euro 79.729.

PASSIVO

A – PATRIMONIO NETTO

Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazione
22.852.834	23.291.645	(438.812)

Il patrimonio netto della Società ammonta a euro 22.852.834. Al fine di fornire la chiara dinamica dello stesso si è ritenuto utile redigere qui di seguito il prospetto di movimentazione con evidenziazione dell'evoluzione dall'anno 2020 fino al 2021.
Al 31.12.2021 dal libro soci risulta che il capitale della Società è costituito da n. 55.357.736 azioni ordinarie da euro 0,12 nominali cadauna.
La riserva di rivalutazione ex Legge 413/91, di originari euro 163.500 (al netto dell'imposta sostitutiva pari a euro 30.987), figura al netto degli utilizzi effettuati negli esercizi 1992 (euro 60.425) e 1994 (euro 46.432) per imputazione a imposta patrimoniale dei relativi esercizi.

Anno 2020

DESCRIZIONE	31.12.2019	Dest.ne risultato Es. Prec.te	Allocazioni diverse	Risultato 2020	31.12.2020
Capitale Sociale	6.642.928	-		-	6.642.928
Riserva Legale	642.589	10.226		-	652.816
Riserva Rivalutazione ex L. 413/91	56.643	-		-	56.643
Riserva Rivalutazione ex L. 342/00	977.637	-		-	977.637
Riserva Contributi c/capitale	4.303.382	-		-	4.303.382
Riserva Straordinaria	10.832.772	194.303		-	11.027.075
Riserva non utilizzabile art. 2426 c.c.	0				0
Utile (perdite) portati a nuovo	204.529	(204.529)			0
Utile (perdite) dell'esercizio				(368.836)	(368.836)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	**23.660.482**	**0**	**0**	**(368.836)**	**23.291.645**

Anno 2021

DESCRIZIONE	31.12.2020	Dest.ne risultato Es. Prec.te	Allocazioni diverse	Risultato 2021	31.12.2021
Capitale Sociale	6.642.928	-		-	6.642.928
Riserva Legale	652.816	-		-	652.816
Riserva Rivalutazione ex L. 413/91	56.643	-		-	56.643
Riserva Rivalutazione ex L. 342/00	977.637	-		-	977.637
Riserva Contributi c/capitale	4.303.381	-		-	4.303.381
Riserva Straordinaria	11.027.075	(368.836)	1	-	10.658.240
Riserva non utilizzabile art. 2426 c.c.	0				0

Utile (perdite) portati a nuovo	0	368.836			0
Utile (perdite) dell'esercizio	(368.836)			(438.812)	(438.812)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	**23.291.645**	**0**	**0**	**(438.812)**	**22.852.834**

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

INFORMATIVA SUL PATRIMONIO NETTO (ex art. 2427 n° 4 e 7bis Cod. Civile)

NATURA/DESCRIZIONE	IMPORTO al 31.12.2021	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	UTILIZZAZIONI EFFETTUATE 3 ESERCIZI PRECEDENTI	
				PER COPERT. PERDITE	PER ALTRE RAGIONI
Capitale	6.642.928				
Riserva di Capitale:					
- Riserva per azioni proprie					
- Riserva per azioni o quote di società controllante					
- Riserva da sopraprezzo azioni					
- Riserva da conversione Obbligazioni					
Riserve di utili:					
- Riserva legale	652.816	**B**	-		
- Riserva straordinaria	10.367.382	**A, B, C**	10.367.382		
- Riserva straordinaria vincolata in sospensione d'imposta	290.858	**B, C**	290.858		
- Riserva non utilizzabile ex art. 2426 c.c.	-	**non distrib.**	-		
- Riserva per azioni proprie					
- Riserva da utili netti su cambi					
- Riserva da deroghe ex comma 4 dell'articolo 2423					
- Riserve da rivalutazioni	1.034.280	**A, B**	1.034.280		
- Riserva da contributi c/capitale	4.303.381	**A, B, C**	4.303.381		
Perdita di esercizio	(438.812)		- (438.812)		
TOTALE	**22.852.834**		**15.557.090**		
Quota non distribuibile			-	**(*)**	
Residua quota distribuibile			**15.557.090**		

Legenda: "A" per aumento di capitale - "B" per copertura perdite - "C" per distribuzione Soci

(*) Parte destinata a copertura dei costi pluriennali non ancora ammortizzati (ex art. 2426)

B – FONDI PER RISCHI ED ONERI

Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
662.717	662.717	-

Esponiamo il dettaglio dei fondi per rischi ed oneri in bilancio al 31 dicembre 2021:

Descrizione	Saldo al 31.12.2020	ACC.MENTI	UTILIZZI	RILASCI	Saldo al 31.12.2021
Fondo rischi e oneri futuri	17.118	-	-	-	17.118
Fondo oneri urbanizzazione e verde	645.599	-	-	-	645.599
TOTALE	**662.717**	-	-	-	**662.717**

Fondo oneri di urbanizzazione da sostenere sui comparti 1°, 2°, 6° e relativo verde pubblico di euro 645.599: si riferisce agli accantonamenti per le opere ancora da eseguire sui lotti di terreno dei vecchi comparti 1°, 2° e 6° comparto e verde pubblico dell'interporto. I comparti erano stati alienati in precedenti esercizi.

Tali oneri sono stati stimati sulla base di una perizia interna di stima dei costi ancora da sostenere redatta annualmente ed aggiornata nel mese di marzo 2021 e riguardano la realizzazione delle opere di urbanizzazione individuate nel piano particolareggiato del Comune di Fontevivo, attualmente scaduto. Si ricorda che nel corso dell'esercizio 2019 si sono perfezionati gli interventi autorizzati dal comune di Fontevivo sull'area a destinazione verde pubblico da Piano Particolareggiato già utilizzata come cava di estrazione ghiaia a seguito dei quali il CePIM ha ottenuto le autorizzazioni ad utilizzare il volume scavato per depositare terreno vegetale proveniente da altre aree oggetto di interventi di trasformazione. Inoltre, l'azione vegetativa naturale ha ripristinato il patrimonio arbustivo naturale. Per tale ragione non sarà più necessario prevedere lavori di sistemazione a verde su circa 33.000 mq il cui importo valorizzato è pari al rilascio del fondo stesso. Ulteriori eventuali aggiornamenti di stima verranno rivisti nel momento in cui CePIM ed il Comune di Fontevivo procederanno al rinnovo della convenzione con conseguenti aggiornamenti sulle opere di urbanizzazione da realizzare e destinazione di quelle già realizzate. Alla data attuale la stima effettuata si ritiene ancora congrua e pertanto il fondo viene mantenuto inalterato.

C-TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazione
775.025	811.011	(35.986)

Esponiamo di seguito la movimentazione del fondo TFR nel corso dell'esercizio:

SALDO 31.12.2020	**811.011**
+ Accantonamento 2020	88.091
+ Rivalutazione 2020	34.874
Totale accantonamento a CE rigo B9c	**122.965**
- Contributi legge 297/82	-6.030
- Rivalutazione imposta sostitutiva	-5.143
- TFR versato alla previdenza complementare	-13.470
- TFR anticipato	-5.000

- TFR liquidato per dimissioni e pensionamenti	-129.308
SALDO 31.12.2021	**775.025**

Il saldo rappresenta l'effettivo debito della Società al 31.12.2021 verso i dipendenti in forza a tale data secondo le vigenti disposizioni legislative e contrattuali al netto degli anticipi corrisposti.

D – DEBITI

Il totale dei debiti è così confrontabile con l'anno precedente:

Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazione
13.199.787	**11.782.330**	**1.417.457**

Di seguito il dettaglio delle singole voci di debito iscritte in bilancio al 31.12.2021, con la distinzione della loro scadenza tra entro ed oltre l'esercizio successivo, sono evidenziate nella tabella riepilogativa di seguito esposta.

DETTAGLIO DEI DEBITI:

DEBITI	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Debiti verso banche:			
- conti correnti passivi (h.m.)	0	0	0
- debiti mutui ipotecari	8.719.965	8.953.657	(233.692)
DEBITI VS. BANCHE	**8.719.965**	**8.953.657**	**(233.692)**
DEBITI PER ANTICIPI	**15.494**	**15.494**	**0**
Debiti verso fornitori:			0
- fornitori	3.057.630	1.682.780	1.374.850
- ritenute garanzia	23.994	16.116	7.878
- fornitori fatt. ricev.	687.616	375.871	311.745
DEBITI VS. FORNITORI	**3.769.240**	**2.074.767**	**1.694.473**
DEBITI VS. IMPRESE COLLEGATE	**0**	**40.135**	**(40.135)**
Debiti tributari:			0
- imposta Irap/Ires	0	0	0
- imposta sostitutiva	3.994	123	3.871
- vs. Amm.ne Fin. Per IVA	24.089	42.859	(18.770)
- altri	105.725	95.766	9.959
DEBITI TRIBUTARI	**133.808**	**138.748**	**(4.940)**
DEBITI IST. PREVIDENZ.	**69.930**	**71.760**	**(1.830)**
Altri debiti:			0
- verso dipendenti	319.877	399.446	(79.569)
Altri debiti: verso parti correlate scad. entro 12 mesi	80.888	41.992	38.896
Altri debiti: scad. entro 12 mesi	2.266	5.212	(2.946)
Altri debiti: scad. oltre 12 m. (depositi cauzionali)	88.319	41.119	47.200
ALTRI DEBITI	**491.350**	**487.769**	**3.581**
TOTALE DEBITI	**13.199.787**	**11.782.330**	**1.417.458**

I debiti sopra citati e riportati nella tabella sono tutti dovuti nell'area geografica dell'Italia.

Di seguito si riporta il dettaglio dei debiti ripartiti in base alla scadenza:

Debiti	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 vs. banche	8.953.657	(233.692)	8.719.965	283.837	8.436.128	4.026.206
Acconti	15.494	0	15.494		15.494	15.494
Debiti verso fornitori	2.074.767	1.694.473	3.769.240	3.769.240	0	0
Debiti verso imprese collegate	40.135	(40.135)	0	0	0	0
Debiti tributari	138.748	(4.940)	133.808	133.808	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	71.760	(1.830)	69.930	69.930	0	0
Altri debiti	487.769	3.581	491.350	403.031	88.319	87.319
Totale	11.782.330	1.417.457	13.199.787	4.659.846	8.539.941	4.129.019

MUTUO BPM E MUTUO CARIPARMA

In data 2 luglio 2018 sono stati stipulati altri due mutui per complessivi euro 3.000.000 al fine di finanziare l'investimento del progetto di elettrificazione della linea ferroviaria Castelguelfo – Interporto di Parma.
Il primo mutuo ipotecario, di euro 2.000.000, è stato stipulato con il Banco BPM S.p.A., con tasso fisso 1,47% e durata 12 anni, di cui 2 anni di preammortamento. L'erogazione è contestuale alla firma del contratto. Gli interessi del periodo di preammortamento sono corrisposti in via posticipata mediante il rimborso di 9 rate trimestrali. Il rimborso del mutuo avverrà mediante il pagamento di 40 rate trimestrali posticipate. La prima rata è stata pagata il 31 dicembre 2020.
A garanzia è stata concessa un'ipoteca per euro 3.000.000, di pari grado con la banca Credit Agricole-Cariparma S.p.A., sull'immobile definito 3° lotto.
Il secondo mutuo ipotecario è stato stipulato con Credit Agricole-Cariparma S.p.A. di euro 1.000.000 con tasso fisso pari a 1,60% con durato 12 anni, di cui 2 anni di preammortamento. Gli interessi maturati nel periodo di preammortamento sono corrisposti in via posticipata mediante il rimborso di 24 rate mensili. Il rimborso del mutuo avverrà mediante il pagamento di n. 120 rate mensili posticipate a partire dal 25 luglio 2021. L'erogazione di detto mutuo ipotecario è avvenuta in data 25

giugno 2019, coincidente al giorno di inizio ammortamento, e scadrà il 25 giugno 2031.
A garanzia è stata concessa un'ipoteca per euro 1.500.000, di pari grado con il Banco BPM S.p.A., sull'immobile definito 3° lotto.

DEBITI MUTUI IPOTECARI	DEBITO RESIDUO al 31.12.2021	scadenza ult. Rata	Garanzia
BPM S.p.A. scadenti entro il prossimo esercizio scadenti oltre il prossimo esercizio	 190.090 1.576.127	**2030**	1 ipoteca su un fabbricato
	1.766.217		

DEBITI MUTUI IPOTECARI	DEBITO RESIDUO al 31.12.2021	scadenza ult. Rata	Garanzia
CARIPARMA S.p.A. scadenti entro il prossimo esercizio scadenti oltre il prossimo esercizio	 93.747 860.000	**2031**	1 ipoteca su un fabbricato
	953.747		

In data 01 dicembre 2020 è stato stipulato con il Banco BPM S.p.A. un mutuo per euro 6.000.000 con tasso fisso pari a 1,13%, della durata di 12 anni, di cui 2 di preammortamento, con rimborso mensile e con ipoteca di I° grado sul Magazzino 2 e Magazzino 6 con LTV (loan to value) pari al 70%. Il rimborso del mutuo avverrà mediante il pagamento di n. 120 rate mensili posticipate a partire dal 31 gennaio 2023.

DEBITI MUTUI IPOTECARI	DEBITO RESIDUO al 31.12.2021	scadenza ult. Rata	Garanzia
BPM S.p.A. scadenti entro il prossimo esercizio scadenti oltre il prossimo esercizio	 - 6.000.000	**2032**	1 ipoteca su un fabbricato
	6.000.000		

ACCONTI

Il totale di debiti per acconti è così confrontabile con l'esercizio precedente:

Descrizione	31.12.2020	Incremento	Decremento	31.12.2021
Anticipo Ferrovie dello Stato	15.494	-	-	15.494

Il debito verso clienti per anticipi di euro 15.494 si riferisce all'acconto ricevuto dalle Ferrovie dello Stato in relazione al preliminare di compravendita di terreno il cui rogito per la vendita, secondo vecchi accordi, verrà stipulato al momento dell'inizio dei lavori per la costruzione del nuovo terminal ferroviario. L'acconto è classificato negli importi scadenti oltre 12 mesi non essendoci ancora una data certa sull'inizio dei lavori riguardanti il terminal.

DEBITI TRIBUTARI

I debiti tributari si riferiscono principalmente ai debiti per ritenute sul lavoro autonomo e dipendenti ed ai debiti per imposta sostitutiva da versare nel mese di gennaio e febbraio 2022.

Per i movimenti di fine esercizio dei crediti/debiti tributari IRES ed IRAP si rimanda alla tabella di movimentazione già esposta nel paragrafo dei "Crediti tributari".

La Società non ha alcun contenzioso in essere con l'Amministrazione Finanziaria.

Per maggior dettaglio sulla formazione dei debiti tributari, forniamo la seguente tabella:

Descrizione	31.12.2021	31.12.2020	Variazione
DEBITI TRIBUTARI:			
- Ritenute Lavoro Autonomo	15.398	2.636	12.762
- Ritenute Lavoro Dipendente	90.327	93.129	(2.802)
- Altri debiti verso Erario	3.994	124	3.870
- Debiti per Iva da versare	24.089	42.859	(18.770)
- Erario c/IVA split payment	0	0	0
- Debiti verso IRAP	0	0	0
Totale debiti	**133.808**	**138.748**	**(4.940)**

DEBITI VERSO FORNITORI, COLLEGATE E CORRELATE (DEBITI V/ALTRI)

I debiti verso fornitori ammontano al 31.12.2021 ad euro 3.850.128 e risultano in aumento per euro 1.693.234 euro rispetto al debito esistente al 31.12.2020 (euro 2.156.894).
I fornitori sono tutti nazionali.
Si evidenzia il dettaglio dei debiti commerciali al 31 dicembre 2021:

debiti verso fornitori, soc. collegate e parti correlate	31.12.2021	31.12.2020	Variazione
Debiti verso fornitori	3.769.240	2.074.767	1.694.473
Debiti verso imprese collegate	0	40.135	(40.135)
Debiti verso altri (parti correlate)	80.888	41.992	38.896
Totale debiti verso fornitori	**3.850.128**	**2.156.894**	**1.693.234**

L'incremento dei debiti verso fornitori è principalmente dovuto a fatture relative agli investimenti, con scadenza entro il primo trimestre 2021. In particolare, il saldo al 31.12.2021 includeva euro 1.067.697 riferiti all'elettrificazione della dorsale ferroviaria, euro 568.414 per la costruzione del Magazzino X.
I debiti verso l'impresa collegata Consorzio dei Servizi dell'Interporto di Parma di euro 40.135, in essere al 31.12.2020, si riferivano all'ultima rata di manutenzione dell'area interportuale per la gestione degli spazi comuni.

ALTRI DEBITI

I debiti verso le parti correlate di euro 80.888, classificati nella voce debiti verso altri, si riferiscono principalmente alle fatture, ricevute e da ricevere, Eni Divisione Refining quale rimborso per l'emolumento dell'Amministratore Delegato e

Consiglieri e ai corrispettivi dovuti nei confronti Eni Fuel Nord per l'acquisto di carburante.

Gli altri debiti classificati "entro i 12 mesi" sono costituiti dai debiti verso istituti previdenziali ed assistenziali (INPS ed INAIL), pari al 31 dicembre 2021 ad euro 69.930 (euro 71.760 al 31 dicembre 2020), dai debiti verso i dipendenti, comprensivi dell'ultima mensilità accantonata per il mese di competenza di dicembre 2021 ed i ratei per la 14°esima e ferie e permessi non ancora goduti, pari al 31 dicembre 2021 ad euro 319.877 (euro 399.446 al 31 dicembre 2020), e debiti diversi per euro 2.266 al 31 dicembre 2021 di cui euro 1.484 sono nei confronti di altri per il 5° dello stipendio pignorato.
Il decremento dei debiti verso dipendenti circa euro 79.569 come differenza tra i valori rilevati al 31 dicembre 2021 rispetto ai valori consuntivati al 31 dicembre 2020, è effetto della liquidazione del TFR per il pensionamento di un dipendente presente in azienda da 42 anni effettuato nella mensilità di competenza del mese di dicembre 2021.
I debiti a lungo termine classificati "oltre 12 mesi" ammontano ad euro 88.319 ed evidenziano un aumento rispetto al 2020 di euro 47.200 (euro 41.119 al 31 dicembre 2020). Detti debiti si riferiscono esclusivamente a depositi cauzionali ricevuti a fronte di contratti di locazione pluriennali per uffici e magazzini. L'aumento è imputabile al versamento del deposito cauzionale effettuato da parte di un nuovo cliente al netto della restituzione di due depositi cauzionali di euro 1.000 ciascuno avvenuti nel corso dell'esercizio 2021 a favore di due clienti uscenti dagli immobili.
Circa il 50% delle cauzioni in essere sono oltre 5 anni.

DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI

I debiti assistiti da garanzie reali presenti nel bilancio al 31 dicembre 2021, si riferiscono al mutuo ipotecario con Banco BPM e Cariparma Credit Agricole S.p.A. stipulato il 2 luglio 2018 e il mutuo ipotecario sempre con il Banco BPM stipulato il 01 dicembre 2020.

E – RATEI E RISCONTI PASSIVI

La seguente tabella mette in evidenzia i risconti passivi della Società:

Descrizione	31.12.2020	Incremento	Rilascio in A5) Altri Ricavi	Decremento	31.12.2021
Diversi	7.409	1.260	0	-7.409	1.260
Contributo a fondo perduto Legge 240/90	234.486	0	-131.488	0	102.998
Contributo erariale per att. ricerca e sviluppo	89.622	0	-11.950	0	77.672
Contributi per elettrificazione ferroviaria	2.080.775	0	0	0	2.080.775
Contributo regionale ricerca ed innovazione	70.965	0	-9.462	0	61.503
Contributi Pass4Core		99.650			99.650
Contributo realizzazione Terminal ferroviario	651.163	0	-16.279	0	634.884
Totale	**3.134.420**	**100.910**	**-169.179**	**-7.409**	**3.058.742**
di cui:					
Importi scadenti entro i 12 mesi	176.587	122.436	0	-176.587	122.436
Importi scadenti oltre i 12 mesi	2.957.832	99.650	0	-121.176	2.936.306
Totale	**3.134.419**	**222.086**	**0**	**-297.763**	**3.058.742**

I risconti passivi si riferiscono a:

- valore residuo di fine esercizio del Contributo concesso dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in base alla legge 240/90, relativo ai contributi in conto capitale ricevuti nel 1998 per sviluppo iniziale dell'Interporto di Parma;
- contributo ricevuto nell'esercizio 2016 da parte della Provincia di Parma, pari ad euro 1.250.000, da parte della Regione Emilia-Romagna per euro 300.000 nel corso del 2017 e successivamente euro 530.775 nel corso dell'esercizio 2018 a sostegno dell'investimento in fase di realizzazione dell'elettrificazione dorsale ferroviaria Castelguelfo – Interporto di Parma. Il contributo è stato contabilizzato nei risconti passivi scadenti oltre 12 mesi;
- contributo erariale per credito d'imposta a seguito dell'attività di ricerca e sviluppo di cui all'art.1 comma 35 della legge 190/2014 legata alla progettazione e realizzazione del prototipo container, adibito al trasporto intermodale di cereali sfusi con scarico bilaterale a gravità.
  Il contributo in oggetto è stato rilasciato nella voce Altri ricavi e proventi, alla voce A5 del conto economico, sulla base dell'ammortamento calcolato sulla vita utile del prototipo secondo il principio della competenza per euro 11.950.
- contributo regionale per la ricerca ed innovazione erogato nel corso del 2018 dalla Regione Emilia-Romagna per euro 94.620 in riferimento alla progettazione e realizzazione del prototipo cassa container.
  Il contributo in oggetto è stato rilasciato nella voce altri ricavi e proventi, alla voce A5 del conto economico, sulla base dell'ammortamento calcolato sulla vita utile del prototipo secondo il principio della competenza per euro 9.462.
- contributo erogato da Rete Ferroviaria Italiana per la realizzazione del Terminal Ferroviario sull'area concessa in diritto di superficie come da scrittura privata sottoscritta in data 21 luglio 2017 per euro 700.000.
  Il contributo in oggetto, attraverso la metodologia indiretta, è stato rilasciato nella voce altri ricavi e proventi, alla voce A5 del conto economico, sulla base dell'ammortamento del bene calcolato sulla vita utile definita in 42 anni (fino al 2060, come descritto nel paragrafo relativo ai principi contabili delle immobilizzazioni materiali) per euro 16.279.
- contributo Pass4Core di euro 99.650 erogato dalla Comunità Europea, bando coordinato dal Consorzio ZAI – Interporto di Verona, al fine di finanziare l'area di sosta sicura per veicoli pesanti all'interno dell'interporto di Parma. Il costo delle opere relative al solo ampliamento, presentato, ammonta a euro 1.550.000. Il contributo totale riconosciuto sarà pari al 20% dei costi sostenuti.

Pe quanto riguarda il contributo concesso dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (legge 240/90), il metodo utilizzato consiste nel rilasciare il Contributo fra gli altri ricavi e proventi, alla voce A5 del conto economico, per tutta la durata dell'ammortamento del bene a cui esso si riferisce secondo il principio della competenza: la quota di ricavo iscritta in bilancio al 31 dicembre 2021 è pari a euro 131.488 che si contrappone al corrispondente maggior ammortamento iscritto per non aver portato a riduzione del valore del bene il relativo contributo.

Per quanto riguarda il contributo complessivo di euro 2.080.775 ricevuto dalla Provincia di Parma e dalla Regione Emilia-Romagna, a sostegno dell'opera "Elettrificazione dosale ferroviaria Castelguelfo – Interporto di Parma",

quest'ultimo risulta parziale. Nel corso dell'esercizio 2022, a seguito del collaudo tecnico, avverrà il saldo dell'erogazione dei contributi a fondo perduto da parte sia della Provincia di Parma, sia da parte della Regione Emilia-Romagna, per un complessivo di euro 4 milioni.
Nel momento in cui l'opera realizzata risulterà pronta all'uso e quindi in ammortamento (previsione di partenza per la fine dell'esercizio 2021), i contributi così sospesi seguiranno la metodologia indiretta, che consiste nel rilasciare il contributo fra gli altri ricavi e proventi, alla voce A5 del conto economico, per tutta la durata dell'ammortamento del bene a cui esso si riferisce secondo il principio della competenza.

La voce "diversi" fa riferimento ai ratei passivi calcolati sugli interessi passivi bancari, commissioni bancarie e commissioni su fideiussioni assicurative di competenza dell'esercizio 2021.

COMMENTI SU IMPEGNI E GARANZIE RILASCIATE PER NOSTRO CONTO A FAVORE DI TERZI

L'importo complessivo degli impegni, delle garanzie rilasciate a favore di terzi e le passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale (se conosciute) sono commentate di seguito.

Si evidenzia il dettaglio degli impegni e garanzie assunte dalla società a favore di terzi:

N. polizza fideiussoria	Istituto emittente fideiussione	Soggetto beneficiario	Scadenza	Valore assicurato 31.12.2021	Valore assicurato 31.12.2020
4054929	CARIPARMA	AGENZIE delle DOGANE	19/03/2023	50.000	50.000
4099250	CARIPARMA	RFI	22/07/2022	70.000	70.000
4412630	CARIPARMA	AGENZIE delle DOGANE	06/05/2023	325.000	350.000
4415076	CARIPARMA	AGENZIE delle DOGANE	17/06/2022	12.000	
	BANCHE	**TOTALE**		**457.000**	**470.000**
1871296	COFACE	COMUNE DI FONTEVIVO	19/04/2020	12.095	12.095
1576803	COFACE	COMUNE DI FONTEVIVO	04/06/2022	125.563	125.563
198501	SACE BT	COMUNE DI FONTEVIVO	17/09/2022	5.165	5.165
2309466	COFACE	Ministero delle Infrastrutture	22/12/2023	449.434	449.434
1835335	ELBA ASS.NI AG. CAMIN & CORCHIA	R.F.I. RETE FERROVIARIA ITALIANA	21/06/2028	115.000	
	ASSICURAZIONI	**TOTALE**		**707.257**	**592.257**
TOTALE COMPLESSIVO				**1.164.257**	**1.062.256**

- Le fideiussioni rilasciate da istituti assicurativi per nostro conto a favore di terzi (Comune di Fontevivo: opere di urbanizzazione verde) sono pari ad euro 142.823.
- In data 22/12/2020 è stata emessa una fideiussione assicurativa a favore del ministero delle infrastrutture per euro 449.434 a fronte del riconoscimento dei contributi per la realizzazione del nuovo Terminal.
- Le fideiussioni prestate da banche per nostro conto a favore dell'Agenzia delle Dogane di Parma sono pari ad euro 387.000. La società offre ai soggetti importatori il magazzino doganale per il deposito di beni provenienti dall'estero; quest'ultimi, all'atto dell'importazione sono tenuti al pagamento dei diritti e dazi doganali nei confronti delle Agenzie delle Dogane, la quale richiede nei confronti del CePIM, in qualità di soggetto depositario, garanzie nel caso gli importatori risultino inadempienti.
- La fideiussione prestata da istituto bancario per nostro conto a favore della Rete Ferroviaria Italiana è pari ad euro 70.000; tale garanzia è fornita nell'espletamento del contratto di servizio di manutenzione del comprensoriale unico.

Gli impegni e garanzie al 31 dicembre 2021 ammontano complessivamente ad euro 1.164.257 (euro 1.062.256 al 31.12.2020).

Non risultano a conoscenza della società passività di natura potenziale da commentare nella presente nota.

CONTO ECONOMICO

L'analitica esposizione dei componenti positivi e negativi di reddito ed i precedenti commenti alle voci di Stato Patrimoniale consentono di limitare alle principali voci i commenti al Conto Economico esposti nel seguito.

A – VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione, suddiviso per categoria di attività, è così sintetizzato:

Descrizione	31.12.2021	31.12.2020	Variazione
RICAVI delle VENDITE e PRESTAZIONI			
Ricavi Locazioni	1.352.436	1.008.202	344.234
Ricavi Attività Logistica	7.579.720	6.528.701	1.074.259
Ricavi diversi	201.484	243.915	(42.431)
TOTALE RICAVI	**9.133.640**	**7.780.818**	**1.352.822**
Altri Ricavi e Proventi	1.342.852	1.251.994	90.859
VALORE della PRODUZIONE	**10.476.492**	**9.032.813**	**1.443.679**

Per una migliore comprensione si allega anche il prospetto comparativo della voce Altri Ricavi e Proventi:

Descrizione ALTRI RICAVI e PROVENTI	CONSUNTIVO 31.12.2021	CONSUNTIVO 31.12.2020	Variazione 2021/2020
Contributo legge 240/90	131.488	225.700	-94.212
Sopravvenienze e ins. Attive ord.	13.641	32.270	-18.629
Plusvalenze da alienazioni patrimon.	0	235	-235
Contributo produzione energia Fotov	666.827	797.312	-130.485
Ricavi da vendita energia Fotovol.	200.087	80.055	120.032
Contributo erariale "Art Bonus" 65%	31.200	13.000	18.200
Rimborso distacco personale	41.793	46.851	-5.058
Contributi por fers per innovazione	9.462	9.462	0
Contributo RFI realizzazione Terminal Ferroviario	16.279	16.279	0
Contributi c/esercizio	0	5.466	-5.466
Rilascio provento credito di imposta R&S	11.950	11.950	0
Provento credito imposta sanificazione e pubblicità	0	4.137	-4.137
Rimborsi assicurativi per furti	189.275	0	189.275
Altri Proventi	30.850	9.275	21.575
TOTALE ATTIVITA' GENERALE	**1.342.852**	**1.251.992**	**90.860**

I contributi legge 240/90, iscritti per un importo di euro 131.488, si riferiscono al valore riscontato del contributo concesso alla nostra azienda dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.
I ricavi realizzati con la vendita di energia da fotovoltaico ammontano ad euro 200.087 in aumento rispetto al 2020 (euro 80.055) di circa euro 120.032 mentre i contributi realizzati nei confronti del GSE sempre per gli stessi impianti del fotovoltaico, pari al 31 dicembre 2021 ad euro 666.827, risultano in diminuzione rispetto al valore del 31 dicembre 2020 (euro 797.312). Tale decremento è dovuto, alle sfavorevoli condizioni meteorologiche e a problemi riscontrati sugli impianti.
Fra gli altri ricavi figurano inoltre sopravvenienze attive per euro 13.641 (euro 32.270 al 31 dicembre 2020) riferiti a fatture fornitore o costi erroneamente contabilizzati gli anni precedenti, contributi erariali per euro 31.200 rappresentate dal credito d'imposta Art Bonus che permette il recupero del 65% del costo sostenuto per erogazioni liberali con finalità culturali, rimborsi per distacco di personale per euro 41.793 (euro 46.851 al 31 dicembre 2020) nei confronti di enti pubblici (Comune di Fidenza, Provincia di Parma ed Unione Terre Verdiane) in applicazione dell'ex. art. 79 D.lgs. 267/2000. Nelle voce altri ricavi figurano le quote di rilascio dei risconti passivi sulla base dell'ammortamento calcolato sulla vita utile del bene secondo il principio della competenza, in particolare euro 9.462 in riferimento al contributo ricevuto dalla Regione Emilia-Romagna per la ricerca ed innovazione, euro 16.279 per il contributo ricevuto da RFI per la realizzazione del terminal ferroviario, euro 11.950 per il contributo erariale del credito d'imposta a seguito dell'attività di ricerca e sviluppo legata alla progettazione e realizzazione del prototipo container. Le ulteriori voci che compongono il saldo degli altri ricavi sono altri proventi per euro 7.612 (euro 9.275 al 31 dicembre 2020) che si riferiscono principalmente a euro 3.400 al provento riconosciuto dal fornitore dei distributori automatici per gli spazi occupati.
Si segnala, inoltre, ricavi diversi riferiti ai rimborsi assicurati riconosciuti per i furti avvenuti nel corso dell'anno 2021 per euro 189.275.

I ricavi delle vendite per suddivisione geografica, in base alla nazionalità del cliente, vengono così ripartiti:

RICAVI PER PAESE (destinazione)	31.12.2021	31.12.2020	Variazione
ITALIA	7.950.698	6.953.930	996.768
SVEZIA	1.113.988	738.740	375.248
GERMANIA	15.288	5.524	9.764
FRANCIA	4.124	21.464	(17.340)
SPAGNA	16.725	16.881	(156)
U.K.	31.603	44.155	(12.552)
ALTRI PAESI	1.214	124	1.090
TOTALE	**9.133.640**	**7.780.818**	**1.352.822**

B – COSTI DELLA PRODUZIONE

Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazione
10.804.561	**9.353.647**	**1.450.914**

La voce Costi della Produzione, collocata in B) per un importo complessivo di euro 10.804.561 comprende tutti i costi sostenuti per l'attività di logistica, immobiliare e generale dell'azienda, compreso il costo del personale, degli ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti.

Descrizione	31.12.2021	31.12.2020	Variazione
Materie prime, sussidiarie e merci	159.465	126.394	33.071
Servizi	6.164.455	4.801.709	1.362.746
Godimento beni di terzi	210.507	307.764	-97.257
Salari e Stipendi	1.206.590	1.203.613	2.977
Oneri Sociali	359.622	355.939	3.683
Trattamento di fine rapporto	122.965	98.221	24.744
Ammortamenti immobil. Immater.	160.295	120.050	40.245
Ammortamenti immobil. Materiali	1.529.955	1.631.587	-101.632
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	20.062	56.445	-36.383
Svalutazione crediti attivo circolante	25.000	34.164	-9.164
Accantonamento per rischi	0	16.200	-16.200
Oneri diversi di gestione	845.645	601.563	244.082
Totale	**10.804.558**	**9.353.647**	**1.450.911**

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (valore della produzione) del Conto economico. L'aumento dei costi per servizi nell'esercizio 2021 rispetto a quanto rilevato nel 2020, per una variazione di circa euro 1.342.927, è dovuto principalmente al maggior volume di servizi logistici collegati alle attività terminalistiche, ai trasporti e ai servizi di handling. La voce dei servizi includono i costi addebitati dal cliente, coperti dall'assicurazione, relativi al furto subito alla merce depositata presso l'area logistica A. Inoltre, si evidenzia un incremento dei

servizi di sorveglianza straordinari, presso l'area logistica A, a seguito del furto avvenuto, per circa euro 64.000.

Essendo la voce d'importo rilevante, esponiamo il dettaglio dei costi per servizi:

COSTI PER SERVIZI	31.12.2021	31.12.2020	VARIAZIONE
Utenze energetiche	280.931	256.136	24.795
Manutenzioni ordinarie	395.770	353.799	41.971
Servizi commerciali e spese promozionali	91.698	97.701	-6.003
Consulenze e servizi generali	474.756	463.208	11.548
Sorveglianza	73.889	9.626	64.263
Organi sociali	169.751	131.104	38.647
Costi per fattibilità investimenti	0	72.800	-72.800
Servizi logistica	4.202.279	3.172.564	1.029.715
Servizio ristorazione e rimborsi spese	61.431	52.757	8.674
Part. a fiere e spese di rappresentanza	8.324	33.681	-25.357
Assicurazioni	119.779	110.793	8.986
Sopravvenienze passive straordinarie (GSE)	220.368	0	220.368
Sopravvenienze passive ordinarie	51.459	0	51.459
Elargizioni e omaggi	14.020	47.539	-33.519
TOTALE COSTI PER SERVIZI	**6.164.455**	**4.801.708**	**1.375.104**

Godimento dei beni di terzi

Detti costi si riferiscono alla locazione di struttura di terzi da noi gestita ed ai canoni di locazione sui veicoli aziendali assegnati al personale dipendente. La voce, pari ad euro 210.507 al 31 dicembre 2021, è contratta di euro 97.257 rispetto al valore riscontrato al 31 dicembre 2020 per euro 307.764, a seguito della diminuzione dei metri quadri di spazi in magazzini di terzi presi in affitto per il deposito.

Costo per il Personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratto collettivo. Si registra un incremento complessivo del costo del personale nell'esercizio 2021 di euro 31.405 sia per effetto degli aumenti di legge previsti dal CCNL terziario, distribuzione e servizi dovuto principalmente all'incremento del personale dell'area logistica. L'incremento è stato miticato dalla politica di riduzione ferie degli anni precedenti.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva. Rispetto all'esercizio 2020 si evidenzia un decremento netto di euro 61.387 per effetto della conclusione del processo di ammortamento di cespiti che hanno esaurito la vita utile.

Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante

In merito alle svalutazioni dei crediti è stato accantonato un importo di euro 25.000 al fine di ripristinare il fondo ad un valore congruo a seguito dell'utilizzo per euro 31.273 a copertura della svalutazione di una posizione cliente con il quale la Società ha sottoscritto un accorda a saldo e stralcio di pari circa al 50% del monte

credito originario. L'accantonamento è ritenuto congruo per determinare il fondo necessario per adeguare il valore dei crediti iscritti al loro presunto valore di realizzo.

Oneri diversi di gestione

Descrizione	31.12.2021	31.12.2020	Variazione
Oneri diversi di gestione	**845.645**	**601.563**	**244.082**

Essendo la voce di importo rilevante esponiamo di seguito il dettaglio:

ONERI DIVERSI DI GESTIONE	31.12.2021	31.12.2020	VARIAZIONE
Imposte di registro	17.994	18.733	-739
Tasse e diritti vari	7.724	6.886	838
Imposte e tasse indeducibili (IMU)	487.648	484.249	3.399
Contributi associativi	26.516	27.157	-641
Tasse smaltimento rifiuti	24.045	21.698	2.347
Pedaggi autostradali e parcheggi	4.444	6.092	-1.648
Costi per danni coperti da assicurazione	242.076	0	242.076
Contributi obbligatori	5.256	4.430	826
Oneri e sanzioni varie	5.754	413	5.341
Varie	24.188	31.905	-7.717
TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE	**845.645**	**601.563**	**244.082**

La principale voce che ha determinato una variazione positiva degli oneri diversi di gestione è riferita ai costi per danni coperti da assicurazione, in particolare la perdita subita a seguito dei furti avvenuti nel corso dell'esercizio 2021.

C – PROVENTI E ONERI FINANZIARI

saldo 31.12.2021	saldo 31.12.2020	Variazione
112.522	58.675	53.847

La Società ha sostenuto i seguenti oneri di natura finanziaria:

(ONERI) FINANZIARI	saldo 31.12.2021	saldo 31.12.2020	Variazione
Interessi passivi bancari su c/c	0	1.162	(1.162)
Interessi passivi su mutui	112.616	52.229	60.387
Interessi passivi su finanziamenti breve termine		5.380	(5.380)
Interessi passivi verso altri	29	0	29
TOTALE	**112.645**	**58.771**	**53.874**

Durante l'esercizio in esame, come in quello precedente, non sono stati capitalizzati oneri finanziari. I costi sostenuti per la stipula dei nuovi mutui ipotecari, essendo non rilevanti e quindi non contabilizzati secondo il metodo del

costo ammortizzato, sono stati sospesi ed iscritti nei risconti attivi e rilasciati a conto economico in ragione del piano di ammortamento dei relativi mutui.
Gli interessi passivi sostenuti sui mutui passivi per euro 112.616 sono aumentati di circa euro 60.387, per l'effetto della sottoscrizione del mutuo ipotecario stipulato in data 02 luglio 2018 per euro 2.000.000 e il 01 dicembre 2020 per euro 6.000.000 con Banco BPM e per il mutuo ipotecario stipulato in data 25 giugno 2019 per euro 1.000.000 con Cariparma.

I proventi finanziari conseguiti nell'esercizio sono esposti nella tabella di seguito:

PROVENTI FINANZIARI	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**Variazioni**
Interessi attivi su depositi bancari	109	95	14
Proventi diversi	13	-	13
Totale	122	95	**27**

Gli interessi attivi sui depositi bancari, al 31 dicembre 2021, risultano pari a euro 109 (euro 95 al 31 dicembre 2020).

D – RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Dall'analisi degli ultimi bilanci a disposizione delle società partecipate e dalla valutazione della frazione di patrimonio netto non sono emerse perdite durevoli del valore delle partecipazioni.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Saldo al 31.12.2021	**Saldo al 31.12.2020**	**Variazione**
(1.779)	(10.674)	8.895

Si espone il dettaglio delle imposte d'esercizio al 31 dicembre 2021:

Descrizione	**Saldo 31.12.2021**	**Saldo 31.12.2020**	**Variazione**
Imposte correnti totale	0	0	0
di cui:			
- IRES	0	0	0
- IRAP	13.258	0	13.258
- Rettifica IRES ed IRAP anni precedenti	10.945	0	10.945
Imposte differite	0	0	0
Imposte anticipate	(25.983)	(10.674)	(15.309)
Totale Imposte	**(1.780)**	**(10.674)**	**8.894**

Per quanto riguarda le imposte correnti, si allega la tabella che evidenzia la riconciliazione tra l'aliquota ordinaria e l'aliquota effettiva ai fini IRES e la tabella che evidenzia la riconciliazione tra l'aliquota ordinaria e l'aliquota effettiva ai fini IRAP nonché le relative variazioni in aumento ed in diminuzione:

IRES	**Imponibile**	**Aliquota applicabile**	**Imposta**	**Aliquota effettiva**
UTILE ANTE IMPOSTE CIVILISTICO	**-440.591**	**24,00%**	**-105.742**	**24,00%**
VARIAZIONI IN AUMENTO DEL RISULTATO AI FINI IRES:				
Emolumenti amministratori non pagati nell'esercizio 2021	61.352	24,00%	14.724	
Imposte indeducibili (IMU)	487.648	24,00%	117.036	
Accantonamento eccedenze rischi su crediti	11.800	24,00%	2.832	
Accantonamenti oneri di urbanizzazione futuri	0	24,00%	0	
Spese di rappresentanza 2021 indeducibili	0	24,00%	0	
Ammortamenti non deducibili	5.475	24,00%	1.314	
Sopravvenienze passive indeducibili	19.239	24,00%	4.617	
Svalutazione immobilizzazioni materiali	0	24,00%	0	
Accantonamento oneri futuri	0	24,00%	0	
Spese ed altri componenti di altri esercizi	0	24,00%	0	
Spese per mezzi di trasporto indeducibili	39.816	24,00%	9.556	
Altri oneri non deducibili	70.850	24,00%	17.004	
TOTALE VARIAZIONI IN AUMENTO DEL RISULTATO AI FINI IRES	**696.180**	**24,00%**	**167.083**	**-37,92%**
VARIAZIONI IN DIMINUZIONE DEL RISULTATO AI FINI IRES:				
Compensi amministratori pagati nel 2021	32.793	24,00%	7.870	
Spese ed altri componenti non dedotti in prec. Esercizi	56.445	24,00%	13.547	
IMU quota deducibile	166.729	24,00%	40.015	
Recupero Irap Personale Dipendente	1.326	24,00%	318	
Recupero 10% Irap	5.709	24,00%	1.370	
Ace 2021	50.422	24,00%	12.101	
"Art bonus"	31.200	24,00%	7.488	
Altri Proventi non tassabili	35.350	24,00%	8.484	
TOTALE VARIAZIONI IN DIMINUZIONE DEL RISULTATO AI FINI IRES	**379.973**	**24,00%**	**91.193**	**-20,70%**
Detrazione IRES per interventi di riqualificazione energetica			**-10.897**	**2,47%**
UTILE FISCALE AI FINI IMPOSTA IRES	**-124.384**	**24,00%**	**141.638**	**-32,15%**

IRAP	Imponibile	Aliquota applicabile	Imposta	Aliquota effettiva
DIFFERENZA CIVILISTICA TRA VAL. PROD. E COSTI DELLA PROD. (A - B)	**-328.069**	**3,90%**	**-12.795**	**3,90%**
VARIAZIONI IN DIMINUZIONE AI FINI IRAP:				
Riclassifica svalutazioni immobilizzazioni anno 2021 e anno 2020	76.507	3,90%	2.984	
Quota competenza Credito R&S	11.950	3,90%	466	
Altri proventi diversi	72.993	3,90%	2.847	
TOTALE VARIAZIONI IN DIMINUZIONE AI FINI IRAP	**161.449**	**3,90%**	**6.297**	**-1,92%**
VARIAZIONI IN AUMENTO AI FINI IRAP:				
Compensi professionali		3,90%	0	
Compensi e spese organi societari	136.989	3,90%	5.343	
Costo del lavoro (parte residuale inded.)		3,90%	0	
Spese di rappresentanza indeducibili		3,90%	0	
Art Bonus	48.000	3,90%	1.872	
Ammortamenti non deducibili	5.475	3,90%	214	
Sopravvenienze passive	6.724	3,90%	262	
Oneri tributari (IMU)	487.648	3,90%	19.018	
Oneri e sanzioni varie	5.754	3,90%	224	
Accantonamenti per rischi su crediti		3,90%	0	
Svalutazione immobilizzazioni materiali		3,90%	0	
Lavoro interinale	10.280	3,90%	401	
Altri Oneri	789	3,90%	31	
TOTALE VARIAZIONI IN AUMENTO AI FINI IRAP	**701.658**	**3,90%**	**27.365**	**-8,34%**
BASE IMPONIBILE FISCALE AI FINI IMPOSTA IRAP	**212.140**	**3,90%**	**20.867**	**-6,36%**

Si rimanda al paragrafo dei crediti tributari per un maggior dettaglio.
Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata.

Fiscalità differita/anticipata

La fiscalità differita a conto economico viene espressa come differenziale tra le imposte anticipate nel corrente esercizio rispetto all'esercizio precedente.
Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote fiscali in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno.
Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Rilevazione delle imposte anticipate e differite ed effetti conseguenti:

Descrizione	Esercizio 31.12.2020		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	% Tax
Imposte Anticipate:			
Svalutazione crediti temporaneamente tassati	91.483	21.956	24,00%
Fondo oneri urbanizzazione verde vari comparti	194.040	54.137	27,90%
Fondo oneri urbanizzazione gen. vari comparti - fondo rischi ed oneri	387.760	107.553	27,90%
Emolumenti ad Amministratori	41.775	10.026	24,00%
Emolumenti a società di revisione contabile	23.400	5.616	24,00%
Svalutazione immobilizzazioni immateriali	56.445	13.547	24,00%
Ammortamenti civilistici > fiscali	38.323	10.692	27,90%
Totale imposte anticipate	**833.225**	**223.527**	
Aumento (diminuzione) 2020 Imposte anticipate		**10.674**	

Descrizione	Esercizio 31.12.2021		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	% Tax
Imposte Anticipate:			
Svalutazione crediti temporaneamente tassati	103.283	24.788	24,00%
Fondo oneri urbanizzazione verde vari comparti	194.040	54.137	27,90%
Fondo oneri urbanizzazione gen. vari comparti - fondo rischi ed oneri	387.760	107.553	27,90%
Emolumenti ad Amministratori	70.334	16.880	24,00%
Emolumenti a società di revisione contabile	17.000	4.080	24,00%
Svalutazione immobilizzazioni immateriali	0	0	24,00%
Ammortamenti civilistici > fiscali	43.798	12.220	27,90%
Perdita fiscale 2021	124.385	29.852	
Totale imposte anticipate	**940.600**	**249.510**	
Aumento (diminuzione) 2021 Imposte anticipate		**25.983**	

RENDICONTO FINANZARIO

Dal prospetto di rendiconto finanziario emerge che:

- il flusso monetario generato dalla gestione reddituale, nell'esercizio 2021, è risultato positivo e pari ad euro 3.285.246; rispetto al flusso generato al 31 dicembre 2020, pari ad euro 373.277, si riscontra maggior cassa prodotta per euro 2.911.969 principalmente per effetto dei maggiori debiti verso fornitori; si segnala che al 31.12.2021 il saldo dei fornitori include un SAL in scadenza dell'elettrificazione, dei binari e della costruzione del Magazzino X.
- il flusso monetario derivante dall'attività d'investimento assorbe nell'esercizio 2021 maggiori risorse finanziarie (euro 4.974.577 al 31.12.2021), rispetto al flusso monetario d'investimenti rendicontato nell'esercizio 2020 (euro 3.588.275), per effetto dei maggiori investimenti consuntivati nell'esercizio 2021. L'attività di investimenti al 31.12.2021 include incrementi per la costruzione del nuovo magazzino adibito all'attività immobiliare, l'avanzamento opera "elettrificazione ferroviaria", nonché l'avanzamento del Terminal nuovo nelle immobilizzazioni materiali.
- il flusso monetario derivante dall'attività di finanziamento assorbe risorse finanziarie (euro 233.654) per effetto del rimborso delle quote di capitale dei

mutui contratti in passato.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Guerra in Ucraina: i noti accadimenti hanno avuto ripercussioni notevoli determinando scostamenti sia in termini di valore che di tempi di consegna per approvvigionamenti in generale e materiali di consumo nonché forti ripercussioni sui noli marittimi e di trasporto sia per i nostri clienti che gestiscono direttamente il trasporto che per la Vostra società quando lo eroga come servizio. Il forte ed incontrollato aumento del carburante unito ad una crisi strutturale del trasporto per mancanza diffusa sul territorio europeo di autisti e mezzi ha costretto ad intraprendere diverse azioni per mantenere solido e qualitativamente alto il livello di servizio offerto. Il monitoraggio è costante e le azioni intraprese sono state recepite ed attuate in completa sintonia con i clienti che vedono mantenere alto il livello di servizio pur in un contesto di costi superiori. Pertanto, non si ritiene che tali fatti possano costituire elementi di variazione delle previsioni del Piano Pluriennale redatto ed approvato.

L'offerta di servizi logistici integrata e sinergica con asset e ipersessualità doganali unito alla presenza di CAD - Centri di Assistenza Doganale presso Interporto, ha portato la vostra società ad effettuare diversi test di scarico e rispedizione di piccoli elettrodomestici per conto di una importante Multinazionale Italiana del settore. I prodotti in importazione dal Far East sono gestiti e rispediti in regime di sospensione doganale verso il Regno Unito attraverso servizi intermodali con partenza diretta dall'Interporto. Altre direttrici Europee come Spagna e Svezia sono al vaglio della Multinazionale. Obiettivo è il consolidamento dell'attività nel corso del 2022.

INFORMATIVA SULLA DIREZIONE E COORDINAMENTO

Si precisa, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2497 e seguenti del Codice civile, che non vi sono società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento sulla Società. La Società è pienamente autonoma e le decisioni gestionali sono assunte in maniera indipendente.

CONTRIBUTI

Per ottemperare alla normativa vigente e rispettare le esigenze di chiarezza dell'informativa di bilancio, si forniscono le seguenti informazioni, già ampiamente commentante nella presente Nota, richieste dalla legge n. 124/2017.

Soggetto Erogante	Contributo ricevuto	Casuale
GSE	785.263	contributo ricevuto dal GSE per gli impianti fotovoltaici per il 2°, 3°, 4° e 5° conto energia.
Comunità Europea	99.650	contributo Pass4Core, progetto coordinato dal Consorzio ZAI – Interporto di Verona, erogato dall'Unione Europea al fine di finanziare l'area di sosta sicura per veicoli pesanti all'interno dell'interporto di Parma.

ALTRE INFORMAZIONI

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori, ai membri del Collegio Sindacale e alla Società di Revisione.
I compensi ad amministratori, sindaci e Società di revisione, contabilizzati nei costi per servizi, risultano come segue:

Qualifica	**2021**	**2020**
Amministratori	122.652	90.919
Collegio Sindacale	32.760	32.760
Società di Revisione per revisione di legge	17.000	23.400
Società di Revisione per altri servizi		19.000

DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Si propone all'assemblea, in considerazione dei futuri investimenti ancora da sostenere nei prossimi esercizi, di così destinare il risultato d'esercizio:

DESTINAZIONE DELLA PERDITA D'ESERCIZIO 2021		**(438.812)**
- Utilizzo Riserva Straordinaria	100%	438.812
Totale	**100%**	**-**

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto finanziario e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Fontevivo, 31 marzo 2022

Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Gianpaolo Serpagli)
f.to

Ce.P.I.M. - Centro Padano Interscambio Merci S.p.A.
Sede in piazza Europa, 1 - 43010 Località Bianconese di Fontevivo - (PR)
Capitale Sociale Euro 6.642.928,32 i.v.
Registro Imprese di Parma n. 00324710342

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2021 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

Ai Soci della Società Ce.P.I.M. - Centro Padano Interscambio Merci S.p.A..

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.
Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Società Ce.P.I.M. - Centro Padano Interscambio Merci S.p.A. al 31.12.2021, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia una perdita d'esercizio di euro 438.812 [quattrocentotrentottomila ottocentododici euro]. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione con il nostro assenso in deroga al termine di cui all'art. 2429 c.c..

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti Deloitte & Touche S.p.A. ci ha consegnato la propria relazione datata 13 aprile 2022 contente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, il bilancio d'esercizio al 31.12.2021 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione,

mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunzie dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge. In data 17.12.2021, il Collegio ha espresso la propria approvazione ai sensi dell'art. 2386 c.c. alla cooptazione dell'amministratore Roberto Russo.

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

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società Ce.P.I.M. - Centro Padano Interscambio Merci S.p.A. al 31.12.2021 e 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".

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c..

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, invitiamo gli azionisti ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Parma, 13 aprile 2022

Il Collegio sindacale

Alessandro Fadda (Presidente)

Chiara Perlini

Cristian Tundo

Deloitte & Touche S.p.A.
Via Paradigna 38/A
43122 Parma
Italia

Tel: +39 0521 976011
Fax: +39 0521 976012
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Agli Azionisti della
CE.P.I.M. Centro Padano Interscambio Merci S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società CE.P.I.M. Centro Padano Interscambio Merci S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, 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 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Altri aspetti

Il bilancio d'esercizio della CE.P.I.M. Centro Padano Interscambio Merci S.p.A. per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2020 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 13 aprile 2021, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

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.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona
Sede Legale: Via Tortona, 25 – 20144 Milano - Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.
Codice Fiscale/Registro delle Imprese Milano n. 03049560166 - R.E.A. Milano n. 1720239 | Partita IVA IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.
© Deloitte & Touche S.p.A.

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate

sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

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

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

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della CE.P.I.M. Centro Padano Interscambio Merci S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della CE.P.I.M. Centro Padano Interscambio Merci S.p.A. al 31 dicembre 2021, 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 CE.P.I.M. Centro Padano Interscambio Merci S.p.A. al 31 dicembre 2021 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 CE.P.I.M. Centro Padano Interscambio Merci S.p.A. al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Valeria Brambilla
Socio

Parma, 13 aprile 2022