



INTERPORTO - CENTRO INGROSSO DI PORDENONE SPA

Società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Camera di Commercio di Pn-Ud

BILANCIO DELL'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2025

**ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI
IN 1^ CONVOCAZIONE
3 GIUGNO 2026**

SOMMARIO

1. COMPOSIZIONE AZIONARIA
2. CARICHE SOCIALI
3. AVVISO DI CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA
4. RELAZIONE SULLA GESTIONE
5. BILANCIO DELL'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2025
6. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
7. RELAZIONE DELLA SOCIETA' INCARICATA DELLA REVISIONE LEGALE DEI CONTI
8. PROPOSTA MOTIVATA PER IL CONFERIMENTO DELL'INCARICO DI REVISIONE LEGALE
DEI CONTI AI SENSI DELL'ART. 13 D.LGS N. 39/2010

COMPOSIZIONE AZIONARIA

al 3 giugno 2026

CAPITALE SOCIALE € 1.601.150 i.v.

n. 31.000 azioni ordinarie di valore nominale € 51,65 cadauna

1. Camera di Commercio.I.A.A. di Pordenone-Udine	Azioni n.	24.482	78,974%
2. Comune di Pordenone	Azioni n.	4.756	15,342%
3. Confindustria Alto Adriatico	Azioni n.	209	0,674%
4. Confcommercio-Imprese per l'Italia Pordenone	Azioni n.	109	0,352%
5. Unione Artigiani della provincia di Pordenone	Azioni n.	94	0,303%
6. Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Pordenone	Azioni n.	12	0,038%
7. Unione Provinciale Cooperative Friulane di Pordenone	Azioni n.	7	0,023%
8. Unione Provinciale degli Agricoltori di Pordenone	Azioni n.	4	0,013%
9. Interporto - Centro Ingrosso di Pordenone SpA (azioni proprie)	Azioni n.	1.327	4,281%
TOTALE	Azioni n.	31.000	100,000%

CARICHE SOCIALI

al 3 giugno 2026

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PRESIDENTE:	P.i.	Pascolo Silvano
AMMINISTRATORE DELEGATO:	Rag.	Bolzonello Sergio
CONSIGLIERI:	Dott.ssa	Santini Isabella Antonia
	Avv.	Santarossa Valter

COLLEGIO SINDACALE

PRESIDENTE:	Dott.ssa	De Marco Olinda
SINDACI EFFETTIVI:	Dott.ssa	Siega Nadia
	Dott.	Stellin Roberto
SINDACO SUPPLENTE:	Dott.	Marcandella Lucio
SINDACO SUPPLENTE	Dott.ssa	Sacilotti Barbara

SOCIETA' INCARICATA DELLA REVISIONE LEGALE DEI CONTI

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Agli
AZIONISTI
Loro sedi

Ai Componenti il C.d.A.
- CONSIGLIERI
- SINDACI
Loro Sedi

Trasmissione a mezzo pec

Oggetto: Convocazione Assemblea Ordinaria

I Signori Azionisti sono convocati in Assemblea Ordinaria presso la sede sociale in Pordenone, Via Interporto Centro Ingrosso n. 114/15, il giorno **3 giugno 2026 alle ore 10.00 in prima convocazione**,

Ordine del Giorno:

- 1) Delibere di cui all'art. 2364 del Codice Civile inerenti e conseguenti l'esame e l'approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2025:
 - Relazione sulla Gestione
 - Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto finanziario, Nota Integrativa,
 - Relazione del Collegio Sindacale
 - Relazione della Società di revisione.
- 2) Nomina del soggetto incaricato della revisione legale dei conti per il triennio 2026-2028 e determinazione del relativo compenso.
- 3) Varie ed eventuali.

Con i saluti più cordiali.

Il Presidente
Silvano Pascolo



**Interporto-Centro Ingrosso
di Pordenone S.p.A.**

Via Interporto Centro Ingrosso, 114/5
I - 33170 - Pordenone

Tel. +39 0434 573144
Fax +39 0434 573232
www.interportocentroingrosso.com
info@interportocentroingrosso.com
interporto.pn@pec.atespec.it

Iscritta nel Registro
Imprese di Pordenone
C.F. e P.Iva 00192610939
Cap. Soc. 1.601.150,00 i.v.
R.E.A. PN n. 22434

Società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Camera di Commercio I.A.A. di Pordenone - Udine



Agli
AZIONISTI
Loro sedi

Al Componenti il C.d.A.
- CONSIGLIERI
- SINDACI
Loro Sedi

Trasmissione a mezzo pec

Oggetto: Integrazione Ordine del Giorno Assemblea Ordinaria del 03 giugno 2026

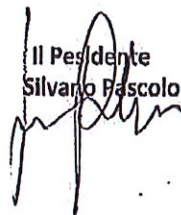
Con riferimento all'avviso di convocazione dell'Assemblea Ordinaria dei Soci trasmesso in data 12 maggio 2026 prot. USCI0000-20260000021, relativa all'Assemblea convocata presso la sede sociale in Pordenone, Via Interporto Centro Ingresso n. 114/15, per il giorno 03 giugno 2026 alle ore 10.00 in prima convocazione, si comunica la seguente integrazione dell'Ordine del Giorno:

3) Informativa ai Soci per l'avvio della procedura di costituzione di una società a partecipazione mista pubblico-privata ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2016 n. 175 (TUSP).

Restano confermati ed invariati tutti gli ulteriori punti dell'Ordine del Giorno già comunicati, nonché luogo, data e ora dell'Assemblea.

Con i saluti più cordiali.

Il Presidente
Silvano Pascolo



**Interporto-Centro Ingresso
I Pordenone S.p.A.**

la Interporto Centro Ingresso, 114/5
- 33170 - Pordenone

Tel. +39 0434 573144
Fax +39 0434 573232
www.interportocentroingrosso.com
info@interportocentroingrosso.com
interporto.pn@pec.atespec.it

Iscritta nel Registro
Imprese di Pordenone
C.F. e P.Iva 00192610939
Cap. Soc. 1.601.150,00 i.v.
R.E.A. PN n. 22434

Società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Camera di Commercio I.A.A. di Pordenone - Udine

RELAZIONE SULLA GESTIONE

INTERPORTO - CENTRO INGROSSO DI PORDENONE S.P.A.

Sede legale: VIA INTERPORTO CENTRO INGROSSO 114/5 PORDENONE (PN)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI PORDENONE E UDINE

C.F. e numero Iscrizione: 00192610939

Iscritta al R.E.A. n. PN 22434

Capitale Sociale sottoscritto € 1.601.150,00 Interamente versato

Partita IVA: 00192610939

Società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte della C.C.I.A.A. di Pordenone-Udine

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2025

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

Il Bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2025, evidenzia un utile di euro 338.617, al netto delle imposte per complessivi euro 151.506. I criteri contabili e di valutazione applicati per la redazione del bilancio sono gli stessi adottati per l'esercizio precedente e corrispondono alle disposizioni dell'art. 2426 del Codice Civile, così come modificato dal D. Lgs. n. 139/2015 e dai Principi Contabili emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Con la nota integrativa, conformemente a quanto previsto dall'art. 2427 del Codice Civile, vengono illustrate le notizie afferenti al bilancio al 31/12/2025, mentre con la relazione sulla gestione, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, vengono esposti alcuni dati ritenuti significativi al fine di consentire una migliore valutazione della gestione economico – finanziaria della Società.

In particolare, il presente documento viene presentato a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della Società, integrate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla Società

COMPOSIZIONE AZIONARIA

Camera di Commercio di Pordenone-Udine	78,974 %
Comune di Pordenone	15,342 %
Confindustria Alto Adriatico	0,6740 %
Confcommercio per l'Italia Pordenone	0,3520 %
Unione Artigiani della Provincia di Pordenone	0,3030 %
Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Pn	0,0380 %
Unione Provinciale Cooperative Friulane di Pn	0,0230 %
Unione Provinciale degli Agricoltori di Pn	0,0130 %
Azioni proprie	4,2810 %

L'oggetto sociale prevede nei punti principali:

- la progettazione, l'infrastrutturazione, la costruzione, la promozione e la gestione dell'Interporto, del Centro intermodale e del Centro all'Ingrosso di Pordenone;
- la progettazione e l'esecuzione dei lavori in delegazione amministrativa intersoggettiva, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 31 maggio 2002, n. 14 e successive modifiche e integrazioni;
- l'acquisto, la permuta, l'assegnazione, la cessione di aree, il tutto comunque finalizzato allo sviluppo ed espansione della società;
- la gestione e amministrazione di beni immobili;
- la produzione e vendita di energia proveniente da fonti rinnovabili.

Ad oggi le principali attività aziendali sono le seguenti:

- Realizzazione e affitto di immobili logistici a operatori del settore;
- Locazione del Terminal Intermodale;
- Cessione e vendita energia elettrica.

Ai sensi dell'articolo 2428 del Codice Civile si segnala che l'attività viene svolta presso la sede sita in Pordenone, Via Interporto Centro Ingrosso, 114/15.

ORGANI SOCIALI

Organi Sociali nominati dall'Assemblea dei soci in data 8 luglio 2024 e in scadenza con l'approvazione del Bilancio al 31.12.2026

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SILVANO PASCOLO	Presidente
SERGIO BOLZONELLO	Amministratore Delegato
SANTINI ISABELLA ANTONIA	Consigliere
SANTAROSSA VALTER	Consigliere

COLLEGIO SINDACALE

DE MARCO OLINDA	Presidente
SIEGA NADIA	Sindaco
STELLIN ROBERTO	Sindaco

La Società ha adottato un modello societario tradizionale: i compiti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Direzione Generale sono definiti dallo Statuto sociale, dall'Ordinamento Generale della Società e dalle disposizioni di legge vigenti in materia.

Al Consiglio di Amministrazione viene riservato un ruolo centrale in quanto è l'Organo al quale competono tutte le scelte strategiche.

All'Amministratore Delegato sono state attribuite ampie deleghe gestionali.

La Società non ha previsto la nomina di Consiglieri Indipendenti.

Come precisato dall'art. 24 dello Statuto l'Organo Amministrativo è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società, senza eccezione di sorta, e ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione e il raggiungimento degli scopi sociali esclusi soltanto quelli che la legge e lo statuto riserva all'Assemblea.

All'Organo Amministrativo spetta comunque il potere-dovere di controllo sull'operato dell'Amministratore Delegato, con potere anche di revocare le deleghe.

L'Amministratore Delegato ha l'obbligo di riferire al Consiglio di Amministrazione e al Collegio sindacale, almeno ogni sei mesi (relazione semestrale).

Nell'esercizio 2025 la società ha operato con la nuova pianta organica, approvata l'11.12.2024 dal Consiglio di Amministrazione.

SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO

REGOLAMENTI INTERNI

La Società ha adottato alcuni regolamenti che disciplinano alcune attività e procedure in materia di:

- Reclutamento personale.
- Regolamento spese di trasferta e delle spese di rappresentanza *(in corso di aggiornamento)*
- Regolamento di servizi e forniture
- Regolamento degli appalti nei settori speciali
- Regolamento contratti appalto e servizi
- Regolamento dell'accesso civico
- Regolamento degli affitti

CODICI DI CONDOTTA E DISCIPLINA ATTIVITA' IMPRENDITORIALI - MODELLO 231

La Società ha adottato un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo che è stato nel tempo più volte aggiornato al fine di renderlo conforme alla normativa nel tempo vigente e adeguato ai processi operativi della Società. È in corso l'adeguamento alla normativa recentemente approvata.

ORGANISMO DI VIGILANZA - ODV / ORGANISMO INDIPENDENTE DI VALUTAZIONE - OIV

L'ODV è stato nominato dal Cda in data 15.04.2025 nella persona dell'avvocato Romeo Bianchin e rimarrà in carica dal 01.05.2025 sino al 30.04.2027.

L'avvocato Bianchin ricoprirà anche il ruolo di OIV per lo stesso periodo

Gli emolumenti sono fissati in 5.000,00 Euro annui per il ruolo di ODV e in 2.000,00 Euro annui per il ruolo di OIV.

REVISIONE E CONTROLLO CONTABILE

Il bilancio d'esercizio di Interporto – Centro Ingrosso di Pordenone SpA è assoggettato alla revisione contabile della Deloitte & Touche S.p.A. che ne rilascia apposita relazione di certificazione. L'incarico è stato conferito per gli esercizi di bilancio 2023, 2024 e 2025, con nomina assembleare del 11.07.2023, su proposta motivata del Collegio sindacale.

L'Assemblea chiamata ad approvare il presente bilancio, dovrà provvedere alla nomina del nuovo soggetto certificatore.

CONCLUSIONI

Il sistema di controllo si basa pertanto sui seguenti punti:

- Regolamenti interni in attività cruciali;
- Organismo di Vigilanza (D.Lgs. 231/2001) e Organismo Indipendente di Valutazione (D.Lgs. 150/2009), sistema di tutela delle segnalazioni da parte dei dipendenti/clienti su email riservata;
- Collegio Sindacale;
- Società di Revisione per Bilancio;
- Responsabili Sicurezza nell'ambiente di lavoro.

La Società garantisce il rispetto del requisito di indipendenza di dette funzioni, assicurandone la necessaria autorità e le competenze necessarie allo svolgimento dei propri compiti. Alle funzioni aziendali di controllo viene garantito l'accesso ai dati aziendali e a quelli esterni necessari per svolgere in modo appropriato i propri compiti. Le funzioni aziendali di controllo possono ricorrere a consulenze esterne per svolgere la propria attività. Viene, inoltre, garantita l'adeguatezza del personale per numero, competenze tecnico - professionali, aggiornamento, anche attraverso l'inserimento di programmi di formazione nel continuo.

La nomina e la revoca dei responsabili della Funzioni di Controllo sono di competenza esclusiva e non delegabile dell'Organo con funzione di supervisione strategica (Assemblea o CdA).

L'attuale organizzazione aziendale prevede, come regola generale, i presidi specialistici / referenti interni di seguito riportati:

- Salute e sicurezza sul lavoro – Presidente Silvano Pascolo, ing. Chiara Nardo – esterna - (RSPP).
- Prevenzione della corruzione e responsabile trasparenza – dott.ssa Elis Fusari.

Situazione economica

L'esercizio 2025 si chiude con un risultato economico positivo, seppur in flessione rispetto all'esercizio precedente, evidenziando tuttavia una sostanziale tenuta complessiva della gestione operativa della Società.

Nel corso dell'anno si è registrato un incremento del valore della produzione, che si attesta a euro 4.734.228, contro i 4.407.435 euro del 2024, in aumento del 7,41%, a conferma della solidità delle principali linee di business aziendali.

Tale crescita è riconducibile principalmente al settore immobiliare, che continua a rappresentare il core principale dell'attività societaria. Come si può desumere dall'analisi dei canoni di locazione per singolo fabbricato, all'interno di un generale consolidamento degli introiti complessivi, vi sono stati incrementi nel Centro Servizi, nel Centro Logistico e nella Motorizzazione Civile.

Il settore della produzione e vendita di energia elettrica da fonte fotovoltaica registra una lieve contrazione dei ricavi, che si attestano a 926 mila euro contro i 953 mila del 2024. Tale flessione è riconducibile sia alla riduzione degli incentivi GSE sia al fisiologico decadimento della capacità produttiva degli impianti, legato al loro progressivo invecchiamento. Nonostante ciò, il comparto continua a garantire una redditività positiva e stabile nel tempo.

Il Terminal intermodale infine, registra un deciso aumento dei corrispettivi, raggiungendo euro 447.816, confermando il ruolo sempre più centrale dell'attività intermodale all'interno dell'equilibrio economico aziendale. Tuttavia tale aumento deve essere letto tenendo conto dell'accordo raggiunto con Hupac SpA per la conclusione anticipata della gestione del Terminal intermodale rispetto alla proroga tecnica contrattuale, accordo che ha portato ad un provento straordinario pari ad euro 111.954,00 e ha un surplus di costi di gestione pari ad euro 112.000,00.

Ne consegue che il dato complessivo del settore intermodale, pur evidenziando una crescita rispetto all'esercizio precedente, non è interamente rappresentativo di un incremento strutturale dell'attività, ma risulta influenzato sia da componenti straordinari sia dalla dinamica contrattuale progressiva che ha caratterizzato la gestione del Terminal nel periodo di riferimento.

Anche l'esercizio 2026 sarà caratterizzato da una gestione temporanea che non porterà a una rappresentazione definitiva dell'attività futura, che dovrebbe palesarsi dalla metà dell'esercizio 2027 dopo lo svolgimento della gara che andrà a configurare la società pubblico/privata che gestirà il Terminal Intermodale nel prossimo futuro.

Sul fronte dei costi si rileva un incremento contenuto dei costi della produzione, pari al 3,59%, in crescita in misura inferiore rispetto ai ricavi.

In particolare, le spese generali aumentano del 9,00%, mentre il costo del personale registra un incremento del 10,44%, riflettendo il nuovo assetto organizzativo adottato dalla Società.

Gli ammortamenti e le svalutazioni, pari a oltre 2,28 milioni di euro, si confermano una componente rilevante della struttura dei costi, coerente con la natura capital intensive dell'attività svolta.

Il Margine Operativo Lordo (EBITDA) si attesta a euro 790.071, in aumento rispetto all'esercizio precedente, evidenziando una buona capacità della gestione caratteristica di generare risorse. Tuttavia, il risultato operativo ante oneri finanziari e gli indicatori di redditività mostrano una contrazione, principalmente a causa della riduzione dei proventi finanziari, che passano da euro 290.952 a euro 131.262 (-54,89%) in virtù dell'apertura dei numerosi cantieri previsti dal Piano Industriale 2025/2030 che hanno portato ad un maggior utilizzo delle risorse finanziarie della Società.

Il risultato operativo complessivo si attesta pertanto a euro 560.054, in diminuzione del 25,07%, mentre il risultato netto si riduce a euro 338.617 (-28,21%). Tale dinamica si riflette anche negli indicatori economici, con una riduzione del ROE (2,61%), del ROS (18,88%) e del ROA (0,60%), a fronte comunque di un lieve miglioramento del ROI.

Nel complesso, l'esercizio 2025 evidenzia una gestione operativa solida, sostenuta dal settore immobiliare e da quello intermodale per la componente straordinaria, a fronte di una importante riduzione della componente finanziaria e di una fisiologica contrazione del comparto energetico. La Società conferma pertanto un equilibrio economico positivo e una buona capacità di generare valore nel medio periodo, in coerenza con le linee strategiche delineate nel Piano Industriale 2025/2030.

Per meglio comprendere il risultato della gestione della Società, di seguito si rappresenta un prospetto di riclassificazione del conto economico.

Conto Economico

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	4.734.228	100,00 %	4.407.435	100,00 %	326.793	7,41 %
- Consumi di materie prime						
- Spese generali	951.932	20,11 %	873.311	19,81 %	78.621	9,00 %
VALORE AGGIUNTO	3.782.296	79,89 %	3.534.124	80,19 %	248.172	7,02 %
- Altri ricavi	2.326.429	49,14 %	2.221.221	50,40 %	105.208	4,74 %
- Costo del personale	665.796	14,06 %	602.845	13,68 %	62.951	10,44 %
- Accantonamenti						
MARGINE OPERATIVO LORDO	790.071	16,69 %	710.058	16,11 %	80.013	11,27 %
- Ammortamenti e svalutazioni	2.280.357	48,17 %	2.150.517	48,79 %	129.840	6,04 %
RISULTATO OPERATIVO						
CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(1.490.286)	(31,48) %	(1.440.459)	(32,68) %	(49.827)	(3,46) %
+ Altri ricavi	2.326.429	49,14 %	2.221.221	50,40 %	105.208	4,74 %
- Oneri diversi di gestione	407.351	8,60 %	324.239	7,36 %	83.112	25,63 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	428.792	9,06 %	456.523	10,36 %	(27.731)	(6,07) %
+ Proventi finanziari	131.262	2,77 %	290.952	6,60 %	(159.690)	(54,89) %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	560.054	11,83 %	747.475	16,96 %	(187.421)	(25,07) %
+ Oneri finanziari	(69.931)	(1,48) %	(120.899)	(2,74) %	50.968	42,16 %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	490.123	10,35 %	626.576	14,22 %	(136.453)	(21,78) %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria						
REDDITO ANTE IMPOSTE	490.123	10,35 %	626.576	14,22 %	(136.453)	(21,78) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	151.506	3,20 %	154.900	3,51 %	(3.394)	(2,19) %
REDDITO NETTO	338.617	7,15 %	471.676	10,70 %	(133.059)	(28,21) %

Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
R.O.E.			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	2,61 %	3,72 %	(29,84) %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
R.O.I.			
= [[A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria)] - [B) Costi della produzione (quota ordinaria) - B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria) - B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)] - [B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)]] / TOT. ATTIVO	(2,07) %	(2,16) %	4,17 %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
R.O.S.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	18,88 %	21,68 %	(12,92) %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			
R.O.A.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO	0,60 %	0,69 %	(13,04) %
L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria			

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
E.B.I.T. NORMALIZZATO			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + C.15) Proventi da partecipazioni (quota ordinaria) + C.16) Altri proventi finanziari (quota ordinaria) + C.17-bis) Utili e perdite su cambi (quota ordinaria) + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (quota ordinaria)]			
	560.054,00	747.475,00	(25,07) %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio senza tener conto delle componenti straordinarie e degli oneri finanziari. Include il risultato dell'area accessoria e dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari.			
E.B.I.T. INTEGRALE			
= [A) Valore della produzione - B) Costi della produzione + C.15) Proventi da partecipazioni + C.16) Altri proventi finanziari + C.17-bis) Utili e perdite su cambi + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie			
	560.054,00	747.475,00	(25,07) %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio tenendo conto del risultato dell'area accessoria, dell'area finanziaria (con esclusione degli oneri finanziari) e dell'area straordinaria.			

COMPONENTI POSITIVI DI REDDITO

L'esercizio 2025 è stato caratterizzato da un andamento positivo dei ricavi come si può dedurre dalla tabella sottostante.

DESCRIZIONE DEL CONTO	2021	%	2022	%	2023	%	2024	%	2025	%
Ricavi per canoni di locazioni	1.398.661,99	33,7%	1.488.326,45	34,6%	1.565.565,79	33,7%	1.601.781,33	34,1%	1.653.985,01	35,6%
Incentivo GSE	790.894,56	19,1%	870.765,06	20,2%	850.698,86	18,3%	772.513,85	16,4%	757.070,47	16,3%
Ricavi di vendita energia	232.130,16	5,6%	184.077,41	4,3%	182.632,94	3,9%	180.528,64	3,8%	169.134,67	3,6%
Corrisp. efficienza energetica	1.068,67	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Ricavi per gestione Terminal Inter.	160.408,40	3,9%	203.691,20	4,7%	216.704,80	4,7%	323.792,00	6,8%	447.816,00	9,7%
Proventi diversi/riadebiti	190.098,51	4,6%	256.874,97	6,0%	267.416,90	5,8%	255.685,02	5,4%	243.104,90	5,2%
Gestione Immobiliare	2.773.262,29	66,91%	3.003.735,09	69,85%	3.083.019,29	66,45%	3.134.300,84	66,71%	3.271.111,05	67,23%
Contributi regionali	1.164.540,50	28,1%	1.177.039,03	27,4%	1.231.776,79	26,5%	1.271.130,07	27,1%	1.323.841,38	28,5%
Proventi finanziari	22.524,61	0,5%	14.497,52	0,3%	140.312,87	3,0%	209.519,43	4,5%	126.448,04	2,7%
Soppravvenienze attive	4.530,15	0,1%	30,05	0,0%	97.997,55	2,1%	3.325,21	0,1%	7.226,65	0,2%
Incrementi imm. Corso	179.777,00	4,3%	105.030,10	2,4%	86.600,88	1,9%	80.112,10	1,7%	136.862,86	2,9%
Gestione extra-caratteristica	1.371.372,26	33,09%	1.296.596,70	30,15%	1.556.688,09	33,55%	1.564.086,81	33,28%	1.594.378,93	32,77%
Totale ricavi	4.144.634,55	100,00%	4.300.331,79	100,00%	4.639.707,38	100,00%	4.698.387,65	100,00%	4.865.489,98	100,00%

Il prospetto che segue rappresenta l'andamento degli ultimi cinque anni e la ripartizione delle entrate suddivise per tipologia di attività.

RICAVI OPERATIVI	ANNO 2021	%	ANNO 2022	%	ANNO 2023	%	ANNO 2024	%	ANNO 2025	%
Locazione Immobili	1.398.662,00 €	53,7%	1.488.326,00 €	53,9%	1.565.566,00 €	53,0%	1.601.781,00 €	51,9%	1.653.985,00 €	53,0%
Affidamento gestione del Terminal	160.408,00 €	6,1%	203.691,20 €	7,4%	216.705,00 €	7,3%	323.792,00 €	10,5%	447.816,00 €	14,0%
Produzione energia elettrica	1.024.093,00 €	39,3%	1.054.842,00 €	38,2%	1.033.332,00 €	35,0%	953.042,00 €	30,9%	926.205,00 €	30,0%
Impianti F.V.										
Proventi finanziari	22.525,00 €	0,9%	14.498,00 €	0,5%	140.313,00 €	4,7%	209.519,00 €	6,7%	92.994,00 €	3,0%
Cessione aree fabbricabili urbanizzate	- €	0,0%	- €	0,0%	- €	0,0%	- €	0,0%	- €	0,0%
TOTALE	2.605.688,00 €	100,0%	2.761.357,00 €	100,0%	2.955.916,00 €	100,0%	3.088.134,00 €	100,0%	3.088.134,00 €	100,0%

SETTORE IMMOBILIARE E INTERMODALE

Il prospetto che segue riassume l'andamento dei canoni di locazione annui relativi ai fabbricati e dei corrispettivi derivanti dalla gestione del Terminal intermodale affidata ad Hupac S.p.A., riferiti al periodo 2021-2025.

FABBRICATI	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025
Centro Servizi civ. 114	72.953,71	60.467,61	65.194,82	92.452,25	97.196,64
Palazzo di vetro civ. 114		48.024,00	67.270,11	70.658,96	71.595,70
Dogana	60.355,70	61.493,70	61.728,32	58.759,14	59.667,13
Centro Mercì civ. 180	52.204,93	46.128,78	38.960,32	21.733,37	19.051,56
Centro Mercì civ. 181	24.623,04	25.494,69	22.049,49	22.072,78	24.119,47
Porzione fabbricato 10A	94.492,15	102.137,86	109.537,41	118.447,39	119.867,48
Centro Logistico	947.532,46	998.079,81	1.054.325,32	1.071.157,44	1.077.048,02
Motorizzazione Civile	146.500,00	146.500,00	146.500,00	146.500,00	160.439,01
Centro Intermodale	160.408,40	203.691,20	216.704,80	323.792,00	447.816,00
Area Vallenoncello					25.000,00
TOTALE €	1.559.070,39	1.692.017,65	1.782.270,59	1.925.573,33	2.101.801,01

Al 31.12.2025 i canoni di locazione risultano regolarmente incassati secondo le rispettive scadenze contrattuali.

Le aree edificabili all'interno del PIP, ancora da assegnare, corrispondono ad una superficie complessiva di mq. 56.668, così ripartita:

- ambito 5 mq. 39.410
- ambito 7 mq. 7.318
- ambito 12 mq. 9.940

Il patrimonio immobiliare della Società comprende anche aree di proprietà ubicate all'esterno del PIP. In particolare si evidenziano le seguenti aree edificabili:

PAC 85	mq. 38.350
PAC 25	mq. 6.000
Area a destinazione intermodale in Interporto	mq. 21.100
Area a destinazione logistica in Z.I. Vallenoncello	mq. 35.535

CESSIONE E VENDITA DI ENERGIA ELETTRICA

Gli impianti di produzione energia elettrica mediante conversione fotovoltaica, costituiti da moduli fotovoltaici in silicio policristallino, al 31.12.2025 risultano installati per una potenza nominale complessiva di 2.131,76 kWp, così ripartita:

- nella copertura del Centro Logistico – 2016 Kwp
- nella copertura Centro Servizi – 15 Kwp
- nella pensilina Centro Servizi – 44,88 Kwp
- nella pensilina Centro Servizi – 10,01 Kwp

- nella copertura officina Motorizzazione Civile – 19,75 Kwp
- nella copertura ampliamento Centro Servizi – 8,4 Kwp
- nella copertura palazzina "C" Centro Logistico - 5,72 Kwp
- nella copertura officina terminal intermodale – 12 Kwp

Di seguito si riassumono gli introiti complessivi incassati dagli impianti fotovoltaici:

Esercizio contabile	Vendita energia	Incasso Incentivo GSE	Titoli efficienza energetica	Totale	Manutenzione	Remunerazione netta
2011	188.469	888.201	0	1.076.670	28.529	1.048.141
2012	176.071	887.919	0	1.063.990	35.616	1.028.374
2013	122.157	800.065	0	922.222	29.446	892.776
2014	103.044	739.871	0	842.915	59.618	783.297
2015	124.492	713.797	0	838.289	61.951	776.338
2016	87.712	671.891	0	759.603	47.948	711.655
2017	114.926	707.503	6.826	829.255	51.447	777.808
2018	133.204	699.424	2.780	835.408	48.907	786.501
2019	103.429	658.975	6.338	768.742	36.710	732.032
2020	69.439	700.257	4.244	773.940	35.716	738.224
2021	232.130	790.895	1.069	1.024.094	65.789	958.305
2022	184.077	870.765	0	1.054.842	49.621	1.005.221
2023	182.633	850.699	0	1.033.332	79.247	954.085
2024	180.529	772.514	0	953.043	83.491	869.552
2025	169.135	757.070	0	926.205	33.395	892.810
Totale	2.171.447	11.509.846	21.257	13.702.550	747.431	12.955.119

Si precisa che gli impianti installati nel 2010 e 2011 beneficiano dell'incentivo GSE per una durata di anni 20, decorrente dalla data di entrata in esercizio.

COMPONENTI NEGATIVI DI REDDITO

L'esercizio 2025 è stato caratterizzato da un sostanziale mantenimento dei costi di gestione, come si può dedurre dalla tabella sottostante.

DESCRIZIONE DEL CONTO	2021	%	2022	%	2023	%	2024	%	2025	%
Costi gestione fabbricati	184.843,52	4,5%	229.408,92	5,3%	185.261,18	4,0%	239.944,98	5,1%	202.910,44	4,4%
Costi manutenzione fabbricati	88.925,23	2,1%	46.238,55	1,0%	127.072,74	2,7%	114.102,32	2,4%	112.545,39	2,4%
Costi manut. Imp. fotovoltaici	65.788,71	1,6%	98.774,45	2,3%	76.247,51	1,6%	83.490,66	1,8%	33.394,85	0,7%
Costi di gestione generali	107.168,93	2,6%	122.337,48	2,8%	107.614,27	2,3%	106.482,28	2,3%	251.793,07	5,4%
Servizi commerciali	67.660,49	1,6%	41.412,98	1,0%	57.711,84	1,2%	58.462,79	1,2%	68.368,88	1,5%
Servizi professionali	423.255,53	10,2%	238.467,42	5,5%	244.579,23	5,3%	260.757,85	5,6%	381.580,10	8,2%
Salari e Stipendi	476.172,71	11,6%	566.473,48	13,2%	564.225,89	12,2%	606.135,85	12,9%	671.900,51	14,5%
Ammortamenti	1.962.240,75	47,3%	2.020.492,96	47,0%	2.064.805,40	44,5%	2.149.862,74	45,8%	2.278.690,99	49,1%
Svalutazioni commerciali	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Accantonamento rischi ed oneri	350.000,00	8,4%	110.000,00	2,5%	-	0,0%	30.000,00	0,6%	40.000,00	0,9%
Oneri finanziari	80.428,44	1,9%	63.539,40	1,5%	130.938,84	2,8%	125.481,94	2,7%	75.670,80	1,6%
Altre Imp. e tasse (Imu-Tasi-Registro)	218.992,78	5,3%	208.556,00	4,8%	238.985,41	5,2%	247.077,52	5,3%	254.042,52	5,5%
Sopravvenienze passive	26.216,31	0,6%	2.990,03	0,1%	146.947,32	3,2%	50.897,11	1,1%	21.283,62	0,5%
Totale costi	4.051.693,40	97,76%	3.748.691,67	87,17%	3.944.389,63	85,01%	4.072.696,04	86,68%	4.392.181,17	90,27%

Situazione patrimoniale

La situazione patrimoniale della Società al 31 dicembre 2025 evidenzia una struttura complessivamente solida, caratterizzata da un significativo incremento del totale degli impieghi e da una dinamica evolutiva delle componenti dell'attivo e del passivo coerente con le attività di sviluppo intraprese nel corso dell'esercizio, che avranno ulteriori sviluppi negli esercizi successivi.

Il totale dell'attivo si attesta a euro 71.908.928, in aumento del 7,97% rispetto all'esercizio precedente. Tale crescita è riconducibile principalmente all'incremento delle immobilizzazioni materiali, che riflettono gli investimenti realizzati nel periodo, nonché alla significativa espansione del capitale circolante.

In particolare, il capitale circolante registra un rilevante incremento, passando da euro 11,7 milioni a euro 18,9 milioni, per effetto dell'aumento dei crediti a breve termine, che rappresentano la componente prevalente delle liquidità differite. Contestualmente, si osserva una sensibile riduzione delle disponibilità liquide, che si attestano a euro 205.415, a conferma dell'impiego delle risorse finanziarie a supporto delle attività operative e degli investimenti.

Le immobilizzazioni, evidenziano al loro interno un significativo aumento delle immobilizzazioni materiali, pari a oltre 8,7 milioni di euro, a testimonianza della prosecuzione del piano di sviluppo infrastrutturale della Società.

Dal lato delle fonti, il capitale di terzi continua a rappresentare la componente prevalente, con un'incidenza pari all'81,94% del totale, in aumento rispetto all'esercizio precedente. Tale dinamica è principalmente attribuibile all'incremento delle passività correnti, in particolare dei ratei e risconti passivi, che riflettono la contabilizzazione di componenti economiche di competenza degli esercizi futuri.

Il patrimonio netto si attesta a euro 12.987.613, in crescita del 2,45%, sostenuto dall'utile dell'esercizio che va ad incremento delle riserve, confermando una struttura patrimoniale equilibrata.

Nel complesso, la struttura patrimoniale evidenzia un rafforzamento degli investimenti e una dinamica delle fonti coerente con le esigenze di sviluppo della Società.

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	18.925.074	26,32 %	11.657.508	17,50 %	7.267.566	62,34 %
Liquidità immediate	205.415	0,29 %	5.087.315	7,64 %	(4.881.900)	(95,96) %
Disponibilità liquide	205.415	0,29 %	5.087.315	7,64 %	(4.881.900)	(95,96) %
Liquidità differite	18.123.983	25,20 %	5.974.517	8,97 %	12.149.466	203,35 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	18.117.118	25,19 %	5.761.303	8,65 %	12.355.815	214,46 %
Crediti immobilizzati a breve termine	819		819			
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie			200.000	0,30 %	(200.000)	(100,00) %
Ratei e risconti attivi	6.046	0,01 %	12.395	0,02 %	(6.349)	(51,22) %
Rimanenze	595.676	0,83 %	595.676	0,89 %		
IMMOBILIZZAZIONI	52.983.854	73,68 %	54.941.203	82,50 %	(1.957.349)	(3,56) %
Immobilizzazioni immateriali			181		(181)	(100,00) %

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Immobilizzazioni materiali	52.266.769	72,68 %	43.502.786	65,32 %	8.763.983	20,15 %
Immobilizzazioni finanziarie	47.808	0,07 %	85.032	0,13 %	(37.224)	(43,78) %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	669.277	0,93 %	11.353.204	17,05 %	(10.683.927)	(94,10) %
TOTALE IMPIEGHI	71.908.928	100,00 %	66.598.711	100,00 %	5.310.217	7,97 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	58.921.315	81,94 %	53.921.428	80,96 %	4.999.887	9,27 %
Passività correnti	56.978.631	79,24 %	50.779.618	76,25 %	6.199.013	12,21 %
Debiti a breve termine	17.117.105	23,80 %	19.360.511	29,07 %	(2.243.406)	(11,59) %
Ratei e risconti passivi	39.861.526	55,43 %	31.419.107	47,18 %	8.442.419	26,87 %
Passività consolidate	1.942.684	2,70 %	3.141.810	4,72 %	(1.199.126)	(38,17) %
Debiti a m/l termine	1.225.285	1,70 %	2.457.572	3,69 %	(1.232.287)	(50,14) %
Fondi per rischi e oneri	541.330	0,75 %	510.264	0,77 %	31.066	6,09 %
TFR	176.069	0,24 %	173.974	0,26 %	2.095	1,20 %
CAPITALE PROPRIO	12.987.613	18,06 %	12.677.283	19,04 %	310.330	2,45 %
Capitale sociale	1.601.150	2,23 %	1.601.150	2,40 %		
Riserve	11.047.846	15,36 %	10.604.457	15,92 %	443.389	4,18 %
Utili (perdite) portati a nuovo						
Utile (perdita) dell'esercizio	338.617	0,47 %	471.676	0,71 %	(133.059)	(28,21) %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	71.908.928	100,00 %	66.598.711	100,00 %	5.310.217	7,97 %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / Immobilizzazioni	24,51 %	23,07 %	6,24 %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
Banche su circolante			
= D.4) Debiti verso banche / Capitale circolante	9,58 %	20,61 %	(53,52) %
L'indice misura il grado di copertura del capitale circolante attraverso l'utilizzo di fonti di finanziamento bancario			
Indice di indebitamento			
= [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto	4,54	4,25	6,82 %
L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio			
Quoziente di indebitamento finanziario			
= [D.1) Debiti per obbligazioni + D.2) Debiti per obbligazioni convertibili + D.3) Debiti verso soci per finanziamenti + D.4) Debiti verso banche + D.5) Debiti verso altri finanziatori + D.8) Debiti rappresentati da titoli di credito + D.9) Debiti verso imprese controllate + D.10) Debiti verso imprese collegate + D.11) Debiti verso imprese controllanti + D.11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti] / A) Patrimonio Netto	0,14	0,19	(26,32) %
L'indice misura il rapporto tra il ricorso al capitale finanziamento (capitale di terzi, ottenuto a titolo oneroso e soggetto a restituzione) e il ricorso ai mezzi propri dell'azienda			
Mezzi propri su capitale investito			

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	18,06 %	19,04 %	(5,15) %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
Oneri finanziari su fatturato			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	3,08 %	5,74 %	(46,34) %
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			
Indice di disponibilità			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	33,21 %	22,96 %	44,64 %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (incluso quindi il magazzino)			
Margine di struttura primario			
= [A) Patrimonio Netto - (B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	(39.456.515,00)	(41.767.070,00)	5,53 %
E' costituito dalla differenza tra il Capitale Netto e le Immobilizzazioni nette. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con mezzi propri gli investimenti in immobilizzazioni.			

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
Indice di copertura primario			
= [A) Patrimonio Netto] / [B)			
Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	0,25	0,23	8,70 %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Netto e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con mezzi propri.			
Margine di struttura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] - [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]			
	(37.513.831,00)	(38.625.260,00)	2,88 %
E' costituito dalla differenza fra il Capitale Consolidato (Capitale Netto più Debiti a lungo termine) e le immobilizzazioni. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con fonti consolidate gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]			
	0,28	0,29	(3,45) %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Consolidato e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con fonti consolidate.			
Capitale circolante netto			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio			
	(38.053.557,00)	(39.122.110,00)	2,73 %

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]			
E' costituito dalla differenza fra il Capitale circolante lordo e le passività correnti. Esprime in valore assoluto la capacità dell'impresa di fronteggiare gli impegni a breve con le disponibilità esistenti			
Margine di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	(38.649.233,00)	(39.717.786,00)	2,69 %
E' costituito dalla differenza in valore assoluto fra liquidità immediate e differite e le passività correnti. Esprime la capacità dell'impresa di far fronte agli impegni correnti con le proprie liquidità			
Indice di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	32,17 %	21,78 %	47,70 %

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
--------	----------------	----------------	--------------

L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con le liquidità rappresentate da risorse monetarie liquide o da crediti a breve termine

L'analisi degli indicatori patrimoniali e finanziari conferma nel complesso un equilibrio della struttura aziendale, pur evidenziando alcune dinamiche evolutive legate all'incremento degli investimenti e alla diversa composizione delle fonti di finanziamento.

Gli indici di copertura delle immobilizzazioni mostrano un lieve miglioramento: il rapporto tra patrimonio netto e immobilizzazioni si attesta al 24,51%, in crescita rispetto al 23,07% dell'esercizio precedente, evidenziando una maggiore capacità di copertura degli investimenti con mezzi propri. Analogamente, l'indice di copertura primario registra un incremento, mentre quello secondario si mantiene sostanzialmente stabile, confermando un equilibrio complessivo nella struttura finanziaria di medio-lungo periodo.

L'indice di indebitamento generale evidenzia un leggero aumento, passando da 4,25 a 4,54, a seguito della crescita del capitale di terzi, rappresentato da contributi pubblici.

Il quoziente di indebitamento finanziario risulta in diminuzione (0,14 rispetto a 0,19), segnalando una riduzione dell'esposizione verso il sistema finanziario e una minore incidenza del debito oneroso.

Particolarmente significativo è il miglioramento degli indicatori di liquidità. L'indice di disponibilità passa dal 22,96% al 33,21%, mentre l'indice di tesoreria primario aumenta dal 21,78% al 32,17%. Tali dinamiche sono riconducibili all'incremento dei crediti a breve termine e testimoniano una maggiore capacità della Società di far fronte agli impegni di breve periodo.

In sensibile miglioramento anche l'indicatore "banche su circolante", che si riduce dal 20,61% al 9,58%, evidenziando un minor ricorso al finanziamento bancario per la copertura del capitale circolante.

Gli oneri finanziari in rapporto al fatturato risultano in diminuzione, passando dal 5,74% al 3,08%, confermando una gestione finanziaria meno onerosa e una ridotta incidenza degli interessi passivi sul volume d'affari.

Nel complesso, gli indicatori analizzati evidenziano una struttura patrimoniale equilibrata, caratterizzata da un rafforzamento della liquidità operativa e da una riduzione dell'indebitamento finanziario, a fronte di un incremento del capitale investito funzionale allo sviluppo delle attività aziendali.

Politica degli investimenti

Nel 2025 sono proseguite le progettazioni e la realizzazione delle opere di:

- completamento ampliamento Centro servizi (nuovi uffici Società);
- Realizzazione di un piazzale a servizio Motorizzazione Civile;
- Realizzazione di barriere acustiche mobili all'interno del terminal intermodale;
- Realizzazione parcheggio di accesso al terminal intermodale (rotatoria);
- Realizzazione parcheggio di accesso al terminal intermodale (ampliamento);
- Ampliamento piazzale intermodale (opere civili);
- Ampliamento piazzale intermodale (opere impiantistiche);
- Asta di manovra 750 mt (1° stralcio cavalcavia e fascio binari sosta carri);
- Asta di manovra 750 mt (2° stralcio rilevato ferroviario opere civili).

L'esercizio 2025 ha riscontrato il permanere di criticità legate alla realizzazione dell'Asta di manovra a 750 mt, criticità che hanno trovato sostanziali soluzioni nei primi mesi del 2026.

Nel corso dell'esercizio 2025 Interporto Pordenone ha goduto della concessione dei seguenti contributi:

- Decreto n. 14041/GRFVG del 21/03/2025 € 146.800,00 – Realizzazione di Studi di fattibilità per lo sviluppo delle politiche industriali regionali volte alla rigenerazione dei poli Industriali e delle aree dismesse, per favorire la trasformazione degli agglomerati industriali e delle aree distrettuali in aree produttive ecologicamente attrezzate, supportando investimenti sostenibili di carattere ambientale ed energetico.
- Decreto n. 69475/GRFVG del 11/12/2025 € 1.000.000,00 – Realizzazione di un magazzino, da destinare al trasporto e alla logistica, in un'area localizzata all'interno del vigente Pip del Comune di Pordenone.
- Decreto n. 69476/GRFVG del 11/12/2025 € 2.800.000,00 – completamento degli interventi di infrastrutturazione di cui all'articolo 5, comma 106, della legge regionale 7 agosto 2024, n. 7 (Assestamento di bilancio per gli anni 2024-2026), nonché per gli interventi corollari a vantaggio della logistica.

- Decreto m_inf.ACF565C. REGISTRO DECRETI. R. 0000269.10-12-2025 Bando LogIN Business € 420.000,00

INFORMAZIONI EX ART. 2428 C.C.

Di seguito si fornisce una descrizione dei principali rischi e delle incertezze cui la Società è esposta, in coerenza con quanto previsto dall'art. 2428, comma 1, del Codice Civile.

Rischi connessi all'attività di realizzazione delle infrastrutture

La Società svolge attività di realizzazione di opere infrastrutturali e immobiliari mediante procedure di gara nel rispetto della normativa vigente in materia di contratti pubblici.

I contributi pubblici concessi prevedono specifici termini per l'ultimazione degli interventi e per la rendicontazione delle spese sostenute. Eventuali ritardi, non riconducibili a fattori esterni imprevedibili, potrebbero determinare criticità nella gestione dei finanziamenti.

Al fine di mitigare tali rischi, la pianificazione e l'avanzamento degli investimenti sono oggetto di costante monitoraggio da parte della Direzione e della struttura amministrativa, nonché di verifica periodica da parte del Consiglio di Amministrazione.

Rischi connessi alla produzione di energia elettrica

La Società gestisce impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, la cui performance è monitorata costantemente sia in termini di produzione sia di introiti derivanti dalla vendita e dagli incentivi.

Il principale fattore di rischio è rappresentato dal progressivo decadimento della capacità produttiva degli impianti, dovuto al naturale invecchiamento degli stessi, nonché dalle possibili variazioni delle tariffe di vendita dell'energia e degli incentivi riconosciuti.

Nonostante tali elementi, il comparto continua a garantire risultati economici positivi. Inoltre, gli impianti sono soggetti a manutenzione programmata e risultano coperti da idonee polizze assicurative a tutela da eventi avversi, inclusi fenomeni meteorologici estremi.

Rischi connessi alla locazione degli immobili

L'attività di locazione immobiliare rappresenta uno dei principali ambiti operativi della Società.

Il rischio è prevalentemente connesso alla solvibilità dei conduttori e alla continuità dei rapporti contrattuali. A tal fine, la Società ha adottato un sistema strutturato di valutazione preventiva dei potenziali locatari, basato su analisi economico-finanziarie e su un iter autorizzativo che coinvolge il Consiglio di Amministrazione.

Tale approccio consente di contenere il rischio di insolvenza e di garantire un elevato livello di affidabilità dei rapporti in essere.

Rischi di credito

La qualità del portafoglio crediti della Società è ritenuta complessivamente buona, grazie alla presenza di controparti solvibili e alla limitata incidenza di crediti di dubbia esigibilità.

La Società adotta un costante monitoraggio dei crediti commerciali, con l'obiettivo di prevenire eventuali criticità nei tempi di incasso e di mantenere sotto controllo il rischio di perdite su crediti.

Rischi di liquidità e connessi alla gestione finanziaria

La Società presenta una situazione finanziaria equilibrata e opera su base attiva. Ricorre all'utilizzo di affidamenti bancari solo per brevi periodi, in occasione di liquidazione di stati di avanzamento lavori particolarmente consistenti di cantieri finanziati con contributi pubblici, in attesa dell'accreditamento delle rendicontazioni periodiche inviate agli enti. Tale situazione permette alla stessa di ridurre il rischio e di veder remunerato il deposito bancario.

Inoltre la Società opera per ridurre al minimo il rischio di liquidità inteso come rischio di non reperimento di risorse finanziarie a condizioni economiche accettabili. Il rischio di liquidità è pertanto contenuto e viene gestito attraverso il mantenimento di adeguati livelli di disponibilità liquide e una pianificazione finanziaria coerente con il fabbisogno operativo e gli investimenti programmati.

In caso di necessità, la Società è comunque in grado di accedere a linee di credito a medio-lungo termine.

Continuità aziendale

Gli Amministratori, sulla base delle informazioni disponibili e delle valutazioni effettuate, ritengono che sussistano le condizioni affinché la Società possa continuare ad operare come complesso economico funzionante, in grado di generare reddito per un orizzonte temporale di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Non si rilevano pertanto incertezze significative in merito al presupposto della continuità aziendale. Per ulteriori dettagli si rinvia alla Nota integrativa.

Rischi di tasso di interesse

Il rischio derivante da variazioni dei tassi di interesse è limitato, in considerazione del contenuto livello di indebitamento finanziario a tasso variabile.

Eventuali oscillazioni dei tassi non sono pertanto ritenute idonee a produrre effetti significativi sulla situazione economica e patrimoniale della Società.

Rischi connessi alla fluttuazione dei cambi

La Società non opera sui mercati esteri e non effettua transazioni in valuta diversa dall'euro, di conseguenza, il rischio di cambio è da considerarsi non rilevante.

Rischi connessi alle condizioni del mercato di riferimento

L'attività della Società è influenzata dall'andamento del contesto economico e infrastrutturale di riferimento.

In particolare, fattori quali l'aumento dei costi energetici, le variazioni dei canoni demaniali, eventuali interruzioni delle linee ferroviarie dovute a interventi infrastrutturali e le criticità lungo le principali direttrici ferroviarie nazionali e internazionali possono incidere negativamente sui flussi di traffico merci e, conseguentemente, sull'attività intermodale.

Tali elementi vengono costantemente monitorati al fine di valutare gli impatti sull'operatività aziendale e adottare, ove necessario, le opportune misure di mitigazione.

Informativa sull'ambiente

Nel corso dell'esercizio in esame, la Società non ha causato danni all'ambiente né è stata sanzionata per reati ambientali.

Informazioni sulla gestione del personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che abbiano comportato gravi lesioni al personale iscritto al libro unico del lavoro (LUL), né si sono avuti addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti di cui la Società sia stata dichiarata responsabile.

Il Responsabile della Sicurezza, Prevenzione e Protezione (RSPP), gli addetti di primo soccorso ed il rappresentante dei lavoratori per la sicurezza (RLS) sono pienamente operativi e costantemente seguiti da strutture specializzate in materia di sicurezza e medicina del lavoro, con particolare attenzione all'uso dei videotermini (VDT).

Il personale è in possesso delle istruzioni in merito alla procedura da seguire nell'uso dei dispositivi di protezione individuale.

A partire da gennaio 2012 l'incarico di RSPP è stato affidato ad una società esterna.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato dall'art. 2428, comma 3, punto 1 del Codice Civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

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

Per quanto riguarda il disposto di cui all'art. 2428, comma 3, punto 2 del Codice Civile si sottolinea che la Società non detiene alcun tipo di rapporto di cui alla presente fattispecie.

Azioni proprie

Nel prospetto di seguito riportato si riepiloga la situazione relativa alle azioni proprie con riferimento al 31/12/2025.

Si informa che non vi sono state movimentazioni delle stesse nel corso dell'esercizio. L'acquisto di azioni proprie, avvenuto nel 2008 e nel 2016, ha comportato, ai sensi dell'art. 2357-ter del Codice Civile, l'iscrizione nel passivo del bilancio di una "Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio" per l'importo complessivo di euro 301.163.

	Numero	Valore Nominale complessivo	%	Corrispettivi
Saldo iniziale	1.327	68.539,55000	4,28	
Azioni acquistate	-	-	-	-
Azioni assegnate gratuitamente	-	-	-	-
Azioni alienate	-	-	-	-
Azioni annullate per capitale esuberante	-	-	-	-
Azioni annullate per copertura perdite	-	-	-	-
Saldo finale	1.327	68.539,55000	4,28	

Azioni/quote della società controllante

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 n. 3 e n. 4 del Codice Civile, si precisa che la Società, nel corso dell'esercizio, non ha posseduto azioni o quote della società controllante.

Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si riportano di seguito gli avvenimenti successivi alla chiusura dell'esercizio che, pur non richiedendo variazioni dei valori esposti nel bilancio stesso, rappresentano notizie utili per aggiornare la situazione esistente al 31.12.2025.

In data 15.01.2026 è stato firmato il contratto di gestione del Terminal Intermodale di Pordenone con InRail SpA. Il contratto ha durata di mesi 12 dalla firma dello stesso ed è rinnovabile per un massimo di ulteriori 6 mesi. Il valore dell'affidamento è inferiore ai livelli di ricavi del precedente contratto.

Nelle more della gestione affidata, la società ha provveduto a conferire gli incarichi professionali per l'assistenza legale e contabile finalizzata alla costituzione di una società mista pubblico/privata che veda tra i soci l'Interporto Centro Ingrosso di Pordenone SpA e che abbia come scopo la gestione del Terminal intermodale la cui partecipazione da parte di soci terzi sarà oggetto di gara pubblica. Il tutto dovrà perfezionarsi entro la scadenza dell'attuale gestione intermodale.

Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6), terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si segnala che i risultati dei primi mesi dell'esercizio in corso danno segnali di prospettive non difformi dall'andamento registrato durante l'esercizio appena concluso, fatte salve le entrate relative alla remunerazione dei depositi bancari, in ribasso per effetto del pagamento degli stati di avanzamento lavori dei cantieri in essere, e per le entrate derivanti dal nuovo contratto di gestione del Terminal intermodale, entrambe in ribasso. Questo porta ad ipotizzare un risultato economico decisamente inferiore rispetto all'esercizio in approvazione anche se non tale da creare problematiche di equilibrio economico finanziario tali da minare la continuità aziendale. Restano inalterati gli eventuali rischi evidenziati nei singoli punti del capitolo "Informazioni ex art. 2428 del Codice Civile".

Le prospettive future a medio e lungo termine sono delineate nel Piano industriale 2025 – 2030 approvato dalla società. In particolare possiamo affermare che il completamento degli interventi in area P.I.P., la nuova pianificazione urbanistica al di fuori dell'area interportuale, il potenziamento del centro intermodale e la costituzione della nuova società di gestione dello stesso che vedrà protagonista Interporto Centro Ingrosso di Pordenone SpA, rappresentano un'opportunità importante sia in chiave economica che di sviluppo complessivo dell'Interporto di Pordenone.

Revisione legale

La revisione contabile di legge per l'esercizio 2025 è stata effettuata da Deloitte & Touche S.p.a. secondo la delibera assunta dall'Assemblea degli Azionisti in sede di approvazione del bilancio 2019 in data 20 luglio 2020 e successivamente riconfermata in sede di approvazione del bilancio 2022 in data 11 luglio 2023.

Conclusioni

Signori Azionisti,

alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella nota integrativa, Vi invitiamo:

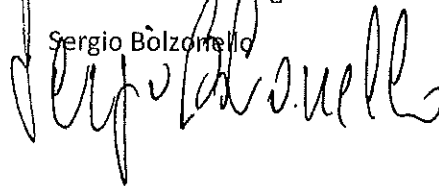
- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare l'utile netto dell'esercizio a Riserva straordinaria in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Pordenone, 24/04/2026

per il Consiglio di Amministrazione

l'Amministratore Delegato

Sergio Bolzonello



**BILANCIO DELL'ESERCIZIO
AL 31 DICEMBRE 2025**

INTERPORTO CENTRO INGROSSO DI PORDENONE SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	VIA INTERPORTO CENTRO INGR. 114/15 PORDENONE PN
Codice Fiscale	00192610939
Numero Rea	PN 22434
P.I.	00192610939
Capitale Sociale Euro	1.601.150 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	682002
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	C.C.I.A.A. UD-PN
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	181
Totale immobilizzazioni immateriali	-	181
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	37.523.229	34.559.506
2) impianti e macchinario	4.997.485	5.033.588
3) attrezzature industriali e commerciali	66.260	49.706
4) altri beni	535.916	15.631
5) immobilizzazioni in corso e acconti	9.143.879	3.844.355
Totale immobilizzazioni materiali	52.266.769	43.502.786
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	600	600
Totale partecipazioni	600	600
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	819	819
Totale crediti verso altri	819	819
Totale crediti	819	819
4) strumenti finanziari derivati attivi	47.208	84.432
Totale immobilizzazioni finanziarie	48.627	85.851
Totale immobilizzazioni (B)	52.315.396	43.588.818
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	595.676	595.676
Totale rimanenze	595.676	595.676
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	422.178	179.191
Totale crediti verso clienti	422.178	179.191
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.227	110.972
esigibili oltre l'esercizio successivo	129.551	148.058
Totale crediti tributari	150.778	259.030
5-ter) imposte anticipate	539.726	496.850
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.673.713	5.471.140
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.000.000	10.708.296
Totale crediti verso altri	17.673.713	16.179.436
Totale crediti	18.786.395	17.114.507
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	-	200.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	200.000
IV - Disponibilità liquide		

1) depositi bancari e postali	205.213	5.086.789
3) danaro e valori in cassa	202	526
Totale disponibilità liquide	205.415	5.087.315
Totale attivo circolante (C)	19.587.486	22.997.498
D) Ratei e risconti	6.046	12.395
Totale attivo	71.908.928	66.598.711
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.601.150	1.601.150
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	20.374	20.374
III - Riserve di rivalutazione	151.213	151.213
IV - Riserva legale	320.230	320.230
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	7.014.564	6.542.888
Varie altre riserve	3.806.750	3.806.746
Totale altre riserve	10.821.314	10.349.634
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	35.878	64.169
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	338.617	471.676
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(301.163)	(301.163)
Totale patrimonio netto	12.987.613	12.677.283
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	11.330	20.264
4) altri	530.000	490.000
Totale fondi per rischi ed oneri	541.330	510.264
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	176.069	173.974
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	588.325	590.114
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.225.285	1.812.972
Totale debiti verso banche	1.813.610	2.403.086
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.311.837	418.281
Totale debiti verso fornitori	3.311.837	418.281
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	72.042	38.950
Totale debiti tributari	72.042	38.950
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	52.415	45.651
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	52.415	45.651
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.092.486	18.267.515
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	644.600
Totale altri debiti	13.092.486	18.912.115
Totale debiti	18.342.390	21.818.083
E) Ratei e risconti	39.861.526	31.419.107
Totale passivo	71.908.928	66.598.711

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.270.936	2.106.102
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	136.863	80.112
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	2.108.673	2.057.524
altri	217.756	163.697
Totale altri ricavi e proventi	2.326.429	2.221.221
Totale valore della produzione	4.734.228	4.407.435
B) Costi della produzione		
7) per servizi	951.932	873.311
9) per il personale		
a) salari e stipendi	472.122	424.534
b) oneri sociali	156.406	143.011
c) trattamento di fine rapporto	37.268	35.300
Totale costi per il personale	665.796	602.845
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	181	362
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.278.510	2.149.501
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.666	654
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.280.357	2.150.517
14) oneri diversi di gestione	407.351	324.239
Totale costi della produzione	4.305.436	3.950.912
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	428.792	456.523
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	4.814	1.264
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	126.448	289.688
Totale proventi diversi dai precedenti	126.448	289.688
Totale altri proventi finanziari	131.262	290.952
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	69.931	120.899
Totale interessi e altri oneri finanziari	69.931	120.899
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	61.331	170.053
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	490.123	626.576
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	177.568	195.087
imposte relative a esercizi precedenti	16.814	884
imposte differite e anticipate	(42.876)	(41.071)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	151.506	154.900
21) Utile (perdita) dell'esercizio	338.617	471.676

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	338.617	471.676
Imposte sul reddito	151.506	154.900
Interessi passivi/(attivi)	(61.331)	(170.053)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	428.792	456.523
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	58.733	80.264
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.278.691	2.149.863
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	(37.224)	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-	(84.432)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.300.200	2.145.695
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.728.992	2.602.218
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(239.896)	97.195
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.343.979	(69.165)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	6.349	6.725
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	4.767.895	21.629
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(3.561.785)	(628.463)
Totale variazioni del capitale circolante netto	2.316.542	(572.079)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	5.045.534	2.030.139
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	61.331	170.053
(Imposte sul reddito pagate)	(106.372)	(177.113)
Totale altre rettifiche	(45.041)	(7.060)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	5.000.493	2.023.079
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(9.492.917)	(1.382.782)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	(200.000)
Disinvestimenti	200.000	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(9.292.917)	(1.582.782)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.789)	2.440
(Rimborso finanziamenti)	(587.687)	(586.331)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(589.476)	(583.891)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(4.881.900)	(143.594)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	5.086.789	5.230.646
Danaro e valori in cassa	526	263
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.087.315	5.230.909
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	205.213	5.086.789

Danaro e valori in cassa	202	526
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	205.415	5.087.315

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

In ottemperanza alla raccomandazione formulata dall'OIC si riporta il rendiconto finanziario adottando lo schema indiretto come previsto dal principio contabile OIC 10.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2025.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. In particolare, tenendo in considerazione le informazioni disponibili, si ritiene che:

- non sussistano squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario
- ricorrano le condizioni affinché l'azienda continui 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.

La società ha adottato assetti organizzativi, amministrativi e contabili coerenti con la propria natura e dimensione, in conformità all'art. 2086 c.c., anche al fine di assicurare il monitoraggio costante dell'equilibrio economico-finanziario e la continuità aziendale.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze.

Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto I-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati

esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

Nella valutazione prospettica economico-finanziaria, aggiornata sulla base delle informazioni disponibili alla data di redazione del presente bilancio, non sono emerse significative incertezze in merito alla capacità della Società di operare in continuità aziendale per un orizzonte temporale di almeno dodici mesi.

Sebbene alla data di chiusura dell'esercizio non risultasse ancora completato l'iter di formalizzazione di un piano economico-finanziario pluriennale, la Società ha intrapreso un processo di definizione degli indirizzi strategici. Tale attività è volta a strutturare strumenti di programmazione e controllo coerenti con l'evoluzione delle linee operative e con il piano degli investimenti attualmente in fase di implementazione.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

Correzione di errori rilevanti

Riguardo la correzione di errori rilevanti, non vi è nulla da segnalare.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi, inoltre, non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del codice civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Costi di impianto e di ampliamento	-
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	16,66%

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

La contabilizzazione dei contributi pubblici ricevuti relativamente alle immobilizzazioni materiali è avvenuta con il metodo indiretto. I contributi, pertanto, sono stati imputati al conto economico nella voce A.5 "altri ricavi e proventi" e, quindi, rinviati per competenza agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione di risconti passivi.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per alcuni beni materiali tuttora esistenti in patrimonio negli esercizi precedenti è stata eseguita la rivalutazione monetaria, come sotto illustrato.

Descrizione	Importo
terreni e fabbricati	
Terreni e fabbricati Centro Servizi	-
Costo storico	1.780.980
Legge n.72/83	7.918
Costo storico rivalutato	1.788.898

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali viene eseguito sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, ritenuto congruamente rappresentato dalle seguenti aliquote:

Voci immobilizzazioni materiali	Percentuale
Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	12%
Attrezzature	15%
Insegne e cartelloni	20%
Mobili e arredi	12%
Macchine d'ufficio elettroniche	20%
Pedane di sollevamento	7,5%
Impianti di cablaggio	20%
Impianti fotovoltaici	3%-4,91%
	-5,14%
Impianti di videosorveglianza	30%
Impianti di pompaggio e antincendio	8%
Impianti ferroviari	7,5%

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Terreni e fabbricati

La società ha distintamente contabilizzato la parte di terreno sottostante ai fabbricati di proprietà e per la stessa non si è operato alcun ammortamento in quanto si tratta di beni per i quali non è previsto un esaurimento della utilità futura.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di immobilizzazioni materiali iscritti nella voce B.II.5 sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge unicamente l'obbligo al pagamento di tali importi. Di conseguenza gli acconti non sono oggetto di ammortamento.

Nella stessa voce sono iscritte le immobilizzazioni materiali in corso di costruzione, le quali sono rilevate inizialmente alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la costruzione del bene e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la realizzazione del bene. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia stato completato il progetto e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

Crediti

Sono iscritti in questa voce i depositi cauzionali relativi ad utenze commerciali e cauzioni verso la Regione Friuli Venezia Giulia.

Strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Si tratta del contratto derivato di copertura del rischio di tasso sottoscritto nel 2020 in sede di rinegoziazione del finanziamento a tasso variabile stipulato nel 2018 con Crédit Agricole Italia S.p.A. per l'importo originario di euro 5.000.000. Ai sensi dell'art. 2426 comma 1 n. 11 bis del codice civile, il fair value del derivato è stato determinato al 31.12.2025 in un valore Mark to Model positivo di euro 47.208,38 iscritto nell'attivo immobilizzato in quanto derivato di copertura di flussi finanziari di una passività classificata oltre l'esercizio, come previsto dal principio contabile OIC 32.

Anche ai fini dell'art. 2427-bis del Codice Civile, si informa che a fronte di tale strumento derivato, che decorre dal 29.07.2020 e cesserà, contestualmente all'estinzione del finanziamento, il 14.12.2028, la società è tenuta a corrispondere gli interessi calcolati con il tasso fisso dello 1,39% sul capitale nozionale determinato in misura pari al debito residuo, in linea capitale, del mutuo coperto che al momento iniziale ammontava a euro 4.166.666. Si precisa che il finanziamento, così come rinegoziato nel corso del 2020, prevede l'applicazione di un tasso pari all'Euribor a tre mesi aumentato di 1,3 punti percentuali.

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Rimanenze

Le rimanenze di beni sono state iscritte al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

Si precisa che le rimanenze riguardano in particolare aree acquisite nel corso degli esercizi precedenti.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al presumibile valore di realizzo in quanto, come consentito dal principio contabile OIC 15, si è deciso di non applicare in maniera retroattiva il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti attivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426, comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Peraltro, si specifica che, in base alle disposizioni dell'art. 12 comma 2 del D.Lgs. 139/2015, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai debiti iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso prima del 1° gennaio 2016.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti passivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

Si precisa che i risconti si riferiscono a contributi regionali ricevuti a fronte di immobilizzazioni realizzate o in corso di realizzazione.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter del codice civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, ove previsto dalla normativa vigente.

Immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni materiali. Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;
- la consistenza finale dell'immobilizzazione.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	53.296.969	11.680.865	439.348	374.749	3.844.355	69.636.286
Rivalutazioni	7.918	-	-	-	-	7.918
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	18.745.381	6.647.277	389.642	359.118	-	26.141.418
Valore di bilancio	34.559.506	5.033.588	49.706	15.631	3.844.355	43.502.786
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	2.849.630	649.268	26.280	536.129	6.981.187	11.042.494
Riclassifiche (del valore di bilancio)	1.681.663	-	-	-	(1.681.663)	-
Ammortamento dell'esercizio	1.567.570	685.371	9.726	15.844	-	2.278.511
Totale variazioni	2.963.723	(36.103)	16.554	520.285	5.299.524	8.763.983
Valore di fine esercizio						
Costo	57.828.262	12.330.133	466.301	910.878	9.143.879	80.679.453
Rivalutazioni	7.918	-	-	-	-	7.918
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	20.312.951	7.332.648	400.041	374.962	-	28.420.602
Valore di bilancio	37.523.229	4.997.485	66.260	535.916	9.143.879	52.266.769

L'incremento della voce "Terreni e fabbricati" è determinato dal completamento degli interventi di manutenzione straordinaria nel "Palazzo di Vetro", nel palazzo "Dogana" e nel Centro Servizi e Merci in precedenza allocati tra le immobilizzazioni in corso e dall'acquisto di aree nella zona industriale di Vallenoncello. L'incremento della voce "Impianti e

macchinari" e "Altre immobilizzazioni materiali" è determinato principalmente dai beni strumentali acquistati da Hupac spa a seguito dell'accordo con quest'ultima per la chiusura dell'assegnazione della gestione del terminal intermodale e dagli arredi della nuova sede della Società.

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Immobilizzazioni finanziarie

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio			
Costo	600	600	84.432
Valore di bilancio	600	600	84.432
Variazioni nell'esercizio			
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	37.224
Totale variazioni	-	-	(37.224)
Valore di fine esercizio			
Costo	600	600	84.432
Svalutazioni	-	-	37.224
Valore di bilancio	600	600	47.208

L'importo di euro 600 si riferisce a n. 25 azioni acquisite nel corso del 2017 della Banca di Credito Cooperativo Pordenonese. Come già evidenziato, alla voce B.III.4 "strumenti finanziari derivati attivi" è stato iscritto il fair value positivo di euro 47.208 del derivato di copertura del rischio di tasso sul contratto di finanziamento a medio lungo termine stipulato con Crédit Agricole Italia S.p.A. con contabilizzazione in contropartita alla voce di patrimonio netto "VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi", al netto degli effetti fiscali.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Nella seguente tabella vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

Si precisa che si tratta di depositi cauzionali relativi ad utenze commerciali e cauzioni verso la Regione Friuli Venezia Giulia.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti Immobilizzati verso altri	819	819	819
Totale crediti immobilizzati	819	819	819

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie presenti in bilancio non sono state iscritte ad un valore superiore al loro "fair value".

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	600
Crediti verso altri	819

Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Rimanenze

Nella seguente tabella vengono espresse le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze. Si precisa che le rimanenze riguardano in particolare aree acquisite nel corso degli esercizi precedenti.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono espresse le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	179.191	242.987	422.178	422.178	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	259.030	(108.252)	150.778	21.227	129.551
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	496.850	42.876	539.726		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	16.179.436	1.494.277	17.673.713	16.673.713	1.000.000
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	17.114.507	1.671.888	18.786.395	17.117.118	1.129.551

I crediti verso clienti sono iscritti al netto del fondo svalutazione, pari a euro 54.306, che ha subito un decremento rispetto al precedente esercizio per la svalutazione di crediti inesigibili pari ad euro 4.758 ed un incremento per l'accantonamento dell'esercizio di euro 1.666.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Si evidenzia che tutti i crediti iscritti nell'attivo circolante sono vantati verso soggetti italiani.

I crediti verso altri ammontano a complessivi euro 17.673.713 e si riferiscono principalmente a crediti per finanziamenti concessi dalla Regione Friuli Venezia Giulia da incassare su presentazione di stati di avanzamento lavori, per euro 17.345.380.

In particolare si tratta dei seguenti finanziamenti:

DECRETO L.R. 13 del 06.08.2019 euro 10.500.000,00		
AFFIDATO		10.500.000,00
ANTICIPO RICEVUTO 23 LUGLIO 2020	-	4.500.000,00
CREDITO RESIDUO DECRETO		6.000.000,00
di cui:		
scadente entro l'esercizio successivo		6.000.000,00
scadente oltre l'esercizio successivo		-
DECRETO L.R. 45 del 28.12.2017 euro 3.000.000,00		
AFFIDATO		3.000.000,00
ANTICIPO RICEVUTO 23 LUGLIO 2020	-	1.800.000,00
CREDITO RESIDUO DECRETO		1.200.000,00

di cui:

scadente entro l'esercizio successivo	1.200.000,00
---------------------------------------	--------------

scadente oltre l'esercizio successivo	-
---------------------------------------	---

DECRETO L.R. 13/2022 N. 5015/2021 euro 1.100.000,00

AFFIDATO	1.100.000,00
----------	--------------

ANTICIPO RICEVUTO 22 DICEMBRE 2025	-	541.118,19
------------------------------------	---	------------

ANTICIPO RICEVUTO 22 DICEMBRE 2025	-	500.000,00
------------------------------------	---	------------

CREDITO RESIDUO DECRETO	58.881,81
--------------------------------	------------------

di cui:

scadente entro l'esercizio successivo	58.881,81
---------------------------------------	-----------

scadente oltre l'esercizio successivo	-
---------------------------------------	---

DECRETO L.R. 24/2021 DECRETO 1074/2022 euro 1.700.000,00

AFFIDATO	1.700.000,00
----------	--------------

ANTICIPO RICEVUTO 24 OTTOBRE 2022	-	454.200,00
-----------------------------------	---	------------

ANTICIPO RICEVUTO 22 APRILE 2024	-	490.900,00
----------------------------------	---	------------

ANTICIPO RICEVUTO 22 APRILE 2024	-	245.800,00
----------------------------------	---	------------

ANTICIPO RICEVUTO 05 MARZO 2025	-	9.100,00
---------------------------------	---	----------

ANTICIPO RICEVUTO 05 MARZO 2025	-	380.100,00
---------------------------------	---	------------

SALDO RICEVUTO 07 AGOSTO 2025	-	119.900,00
-------------------------------	---	------------

CREDITO RESIDUO DECRETO	-
--------------------------------	----------

DECRETO FINANZ. PASS4CORE-ITA 2

AFFIDATO	469.250,00
----------	------------

ANTICIPO RICEVUTO 17 NOVEMBRE 2022	-	164.237,50
------------------------------------	---	------------

ANTICIPO RICEVUTO 17 DICEMBRE 2023	-	263.707,09
------------------------------------	---	------------

TRASF. QUOTE PARTNER 15 GENNAIO 2025	-	12.147,96
--------------------------------------	---	-----------

CREDITO RESIDUO DECRETO	29.157,45
--------------------------------	------------------

di cui:

scadente entro l'esercizio successivo	29.157,45
---------------------------------------	-----------

scadente oltre l'esercizio successivo	-
---------------------------------------	---

DECRETO L.R. 13/2022 DECRETO N. 31501/2022 euro 942.440,00

AFFIDATO	942.440,00
----------	------------

NESSUN ANTICIPO RICEVUTO	-
--------------------------	---

CREDITO RESIDUO DECRETO	942.440,00
--------------------------------	-------------------

di cui:

scadente entro l'esercizio successivo	942.440,00
---------------------------------------	------------

scadente oltre l'esercizio successivo	-
---------------------------------------	---

DECRETO L.R. 13/2022 DECRETO N. 42090/2023 euro 186.566,23

AFFIDATO	186.566,23
----------	------------

NESSUN ANTICIPO RICEVUTO	-
--------------------------	---

CREDITO RESIDUO DECRETO	186.566,23
--------------------------------	-------------------

di cui:

scadente entro l'esercizio successivo	186.566,23
---------------------------------------	------------

scadente oltre l'esercizio successivo	-
---------------------------------------	---

DECRETOCEF - 22-IT-TG-PORTE euro 2.858.580,00

AFFIDATO	2.858.580,00
----------	--------------

ANTICIPO RICEVUTO 19 DICEMBRE 2023	-	1.429.290,00
CREDITO RESIDUO DECRETO		1.429.290,00
di cui:		
scadente entro l'esercizio successivo		1.429.290,00
scadente oltre l'esercizio successivo		-
DECRETO L.R. 13/2022 DECRETO N. 6336/2023 euro 100.000,00		
AFFIDATO		100.000,00
NESSUN ANTICIPO RICEVUTO		-
CREDITO RESIDUO DECRETO		100.000,00
di cui:		
scadente entro l'esercizio successivo		100.000,00
scadente oltre l'esercizio successivo		-
DECRETO L.R. 22/2022 DECRETO N. 50352/2023 euro 600.000,00		
AFFIDATO		600.000,00
CONTRIB. LIQUIDATO IL 14 OTTOBRE 2025	-	600.000,00
DECRETO L.R. 10/2022 DECRETO N. 58992/2023 euro 600.000,00		
AFFIDATO		600.000,00
ANTICIPO RICEVUTO 14 OTTOBRE 2025	-	100.955,00
CREDITO RESIDUO DECRETO		499.045,00
di cui:		
scadente entro l'esercizio successivo		499.045,00
scadente oltre l'esercizio successivo		-
DECRETO L.R. 07/2024 DECRETO N. 52784 euro 1.000.000,00		
AFFIDATO		1.000.000,00
NESSUN ANTICIPO RICEVUTO		-
CREDITO RESIDUO DECRETO		1.000.000,00
di cui:		
scadente entro l'esercizio successivo		1.000.000,00
scadente oltre l'esercizio successivo		-
DECRETO L.R. 07/2024 DECRETO N. 52785 euro 2.100.000,00		
AFFIDATO		2.100.000,00
NESSUN ANTICIPO RICEVUTO		-
CREDITO RESIDUO DECRETO		2.100.000,00
di cui:		
scadente entro l'esercizio successivo		2.100.000,00
scadente oltre l'esercizio successivo		-
DECRETO L.R. 21/2007- DECRETO N. 14041/GRFVG 21-03-2025 euro 146.800,00		
AFFIDATO		146.800,00
CONTRIB. LIQUIDATO IL 27 MARZO 2025	-	146.800,00
DECRETO L.R. 12/2005 CONTRIB. RNA-COR 25306103 euro 1.000.000,00		

AFFIDATO	1.000.000,00
NESSUN ANTICIPO RICEVUTO	-
CREDITO RESIDUO DECRETO	1.000.000,00
di cui:	
scadente entro l'esercizio successivo	-
scadente oltre l'esercizio successivo	1.000.000,00
DECRETO L.R. 12/2005 CONTRIB. RNA-COR 25305092 euro	2.800.000,00
AFFIDATO	2.800.000,00
NESSUN ANTICIPO RICEVUTO	-
CREDITO RESIDUO DECRETO	2.800.000,00
di cui:	
scadente entro l'esercizio successivo	2.800.000,00
scadente oltre l'esercizio successivo	-
TOTALE CREDITI RESIDUO DA AVERE	17.345.380,49

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni. La Società, il 28.02.2025, ha estinto il Certificato di deposito Credit Agricole giunto a scadenza.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio
Altri titoli non immobilizzati	200.000	(200.000)
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	200.000	(200.000)

Disponibilità liquide

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	5.086.789	(4.881.576)	205.213
Denaro e altri valori in cassa	526	(324)	202
Totale disponibilità liquide	5.087.315	(4.881.900)	205.415

Ratei e risconti attivi

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	3.589	(2.292)	1.297
Risconti attivi	8.806	(4.057)	4.749
Totale ratei e risconti attivi	12.395	(6.349)	6.046

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
-------------	-----------	----------------------------

RATEI E RISCONTI

Ratei attivi diversi	1.297
Risconto attivo Imposta sostitutiva fina	3.688
Risconti attivi diversi	1.061
Totale	6.046

Si precisa che risultano iscritti risconti attivi riferiti principalmente ad oneri su finanziamenti passivi e su costi di gara per l'affidamento del Terminal Intermodale.

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, ove previsto dalla normativa vigente.

Patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	1.601.150	-	-		1.601.150
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	20.374	-	-		20.374
Riserve di rivalutazione	151.213	-	-		151.213
Riserva legale	320.230	-	-		320.230
Altre riserve					
Riserva straordinaria	6.542.888	471.676	-		7.014.564
Varie altre riserve	3.806.746	4	-		3.806.750
Totale altre riserve	10.349.634	471.681	-		10.821.314
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	64.169	-	28.291		35.878
Utile (perdita) dell'esercizio	471.676	-	471.676	338.617	338.617
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(301.163)	-	-		(301.163)
Totale patrimonio netto	12.677.283	471.680	499.967	338.617	12.987.613

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Contributi L.R. 30/75	779.437
Contributi L.R. 26/67	1.317.844
Contributi L.R. 22/87	1.709.467
Riserva arrotond. unita' di euro	2
Totale	3.806.750

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	1.601.150	Capitale	

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	20.374	Capitale	A;B;C
Riserve di rivalutazione	151.213	Utili	A;B;C
Riserva legale	320.230	Utili	B
Altre riserve			
Riserva straordinaria	7.014.564	Utili	A;B;C
Varie altre riserve	3.806.750	Utili	A;B;C
Totale altre riserve	10.821.314	Capitale	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	35.878	Capitale	
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(301.163)	Capitale	
Totale	12.648.996		

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni
Contributi L.R. 30/75	779.437	Utili	A;B;C
Contributi L.R. 26/67	1.317.844	Utili	A;B;C
Contributi L.R. 22/87	1.709.467	Utili	A;B;C
Riserva arrotond. unita' di euro	3	Capitale	A;B;C
Totale	3.806.750		

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

In riferimento all'utilizzo da parte della società delle riserve di rivalutazione, così come evidenziato nel prospetto relativo alle movimentazioni delle voci del patrimonio netto, si specifica che la società non potrà procedere alla distribuzione di utili fin tanto che le stesse riserve non siano reintegrate nel loro ammontare o ridotte in misura corrispondente con delibera assembleare (ex art. 6 L. 72/83 e successive leggi di rivalutazione).

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Ai sensi dell'art. 2427-bis, comma 1b-quater del codice civile, nel seguente prospetto sono illustrati i movimenti delle riserve di fair value avvenuti nell'esercizio. Si precisa che nella riserva è rilevata la variazione del fair value del contratto derivato di copertura sul tasso di interesse sottoscritto nel corso del 2020 in occasione della rinegoziazione del mutuo con Crédit Agricole Italia S.p.A., al netto dell'effetto fiscale differito, come previsto dal principio contabile OIC 32.

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	64.169
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	35.878
Decremento per variazione di fair value	64.169
Valore di fine esercizio	35.878

Fondi per rischi e oneri

Il fondo oneri accoglie la stima ragionevolmente attendibile effettuata dagli amministratori in relazione all'obbligo di ricostruzione della "Casa Pessot", demolita nel 2021 secondo le specifiche della Soprintendenza alle belle arti.

È in corso l'interlocuzione con la Soprintendenza per definire nei dettagli la modalità e l'estensione della ricostruzione ovvero il ricollocamento del nucleo storico della "casa Pessot" avendo ricevuto parere positivo dal Comune di Pordenone in data 18.12.2023. Alla luce di tale evoluzione, la società ritiene che il fondo rischi appostato negli esercizi pregressi per euro 460.000 sia sufficiente alla copertura dei costi e oneri stimati per la ricostruzione ovvero il ricollocamento.

In ottemperanza al principio di prudenza, sono stati accantonati a euro 40.000 a copertura di oneri futuri per interventi di manutenzione programmata su macchinari ed attrezzature che si aggiungono al precedente accantonamento di euro 30.000 a copertura di costi da sostenere per gli immobili di proprietà della Società che non sono stati ritenuti recuperabili con il futuro valore di mercato degli specifici beni.

Il fondo imposte differite accoglie la fiscalità differita Ires riferita al fair value positivo dello strumento derivato attivo iscritto tra le immobilizzazioni finanziarie.

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei fondi per rischi e oneri.

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	20.264	490.000	510.264
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	11.330	40.000	51.330
Utilizzo nell'esercizio	20.264	-	20.264
Totale variazioni	(8.934)	40.000	31.066
Valore di fine esercizio	11.330	530.000	541.330

Altri fondi

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione della voce di cui in oggetto, in quanto risultante iscritta in bilancio, ai sensi dell'art. 2427 comma 1 del codice civile.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>altri</i>		
	Fondo accantonamento oneri per costruzioni	460.000
	Fondo accantonamento rischi e oneri	70.000
	Totale	530.000

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	173.974
Variazioni nell'esercizio	

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Accantonamento nell'esercizio	10.525
Utilizzo nell'esercizio	8.430
Totale variazioni	2.095
Valore di fine esercizio	176.069

Le variazioni sopra riportate includono solamente le variazioni relative al Fondo TFR mantenuto in azienda e non gli accantonamenti ed i versamenti delle quote di TFR che i dipendenti hanno destinato a fondi di previdenza complementare.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	2.403.086	(589.476)	1.813.610	588.325	1.225.285
Debiti verso fornitori	418.281	2.893.556	3.311.837	3.311.837	-
Debiti tributari	38.950	33.092	72.042	72.042	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	45.651	6.764	52.415	52.415	-
Altri debiti	18.912.115	(5.819.629)	13.092.486	13.092.486	-
Totale debiti	21.818.083	(3.475.693)	18.342.390	17.117.105	1.225.285

I debiti verso fornitori sono incrementati principalmente per effetto degli investimenti su Immobilizzazioni effettuati nell'esercizio che verranno pagati nella prima parte del 2026 secondo i tempi di pagamento contrattualmente definiti.

Debiti verso banche

I debiti verso banche si riferiscono prevalentemente per euro 2.000.000 al mutuo stipulato nel 2018 con Crédit Agricole Italia S.p.A. rinegoziato nel 2020 e per euro 399.302 ad un finanziamento stipulato con Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura del Centro Logistico.

Voce	Debiti per finanziamenti a medio termine	Totale
4)	1.813.610	1.813.610

Altri debiti

Gli altri debiti sono relativi principalmente al debito verso la Regione Friuli Venezia Giulia relativo a contributi concessi e in parte erogati a fronte di investimenti in corso. Come da tabella di seguito riportata:

DECRETO L.R. 45 del 28.12.2017 n. 1847/2018 euro		
3.000.000,00		
AFFIDATO		3.000.000,00
UTILIZZATO PER OPERE REALIZZATE	-	2.753.902,00

RESIDUO DECRETO DA UTILIZZARE 246.098,00

DECRETO L.R. 13 DEL 06.08.2019 N. 4249/2019 euro 10.500.000,00

AFFIDATO		10.500.000,00
UTILIZZATO PER OPERE REALIZZATE	-	5.953.144,00

RESIDUO DECRETO DA UTILIZZARE 4.546.856,00

DECRETO L.R. 13/2021 N. 5015/2021 euro 1.100.000,00

AFFIDATO		1.100.000,00
UTILIZZATO PER OPERE REALIZZATE	-	1.011.870,00

RESIDUO DECRETO DA UTILIZZARE 88.130,00

DECRETO L.R. 24/2021 N. 1074/2022 euro 1.700.000,00

AFFIDATO		1.700.000,00
UTILIZZATO PER OPERE REALIZZATE	-	1.700.000,00

RESIDUO DECRETO DA UTILIZZARE -

DECRETO PASS4CORE-ITA 2 euro 469.250,00

AFFIDATO		469.250,00
UTILIZZATO PER OPERE REALIZZATE	-	97.399,00

RESIDUO DECRETO DA UTILIZZARE 371.851,00

DECRETO L.R. 13/2022 N. 31501/2022 euro 942.440,00

AFFIDATO		942.440,00
UTILIZZATO PER OPERE REALIZZATE		-

RESIDUO DECRETO DA UTILIZZARE 942.440,00

DECRETO L.R. 13/2022 N. 42090/2023 euro 186.566,00

AFFIDATO		186.566,00
UTILIZZATO PER OPERE REALIZZATE		-

RESIDUO DECRETO DA UTILIZZARE 186.566,00

DECRETO CEF-22-IT-TG-PORTE euro 2.858.580,00

AFFIDATO		2.858.580,00
UTILIZZATO PER OPERE REALIZZATE	-	468.114,00

RESIDUO DECRETO DA UTILIZZARE 2.390.466,00

DECRETO L.R. 13/2022 N. 6336/2023 euro 100.000,00

AFFIDATO		100.000,00
UTILIZZATO PER OPERE REALIZZATE		-

RESIDUO DECRETO DA UTILIZZARE 100.000,00

DECRETO L.R.22/2022 N. 50352/2023 euro 600.000,00

AFFIDATO 600.000,00

UTILIZZATO PER OPERE REALIZZATE - 600.000,00

RESIDUO DECRETO DA UTILIZZARE -

DECRETO L.R. 10/2023 N. 58992/2023 euro 600.000,00

AFFIDATO 600.000,00

UTILIZZATO PER OPERE REALIZZATE - 401.762,00

RESIDUO DECRETO DA UTILIZZARE 198.238,00

DECRETO L.R. 07/2024 N. 52784/2024 euro 1.000.000,00

AFFIDATO 1.000.000,00

UTILIZZATO PER OPERE REALIZZATE - 359.698,00

RESIDUO DECRETO DA UTILIZZARE 640.302,00

DECRETO L.R. 07/2024 N. 52785/2024 euro 2.100.000,00

AFFIDATO 2.100.000,00

UTILIZZATO PER OPERE REALIZZATE - 2.100.000,00

RESIDUO DECRETO DA UTILIZZARE -

DECRETO L.R. 21/2007 N. 14041 grfvg 21-03-2025 euro 146.800

AFFIDATO 146.800,00

UTILIZZATO PER OPERE REALIZZATE - 99.562,00

RESIDUO DECRETO DA UTILIZZARE 47.238,00

DECRETO L.R. 12/2025 Contributo RNA-COR 25306103 euro 1.000.000,00

AFFIDATO 1.000.000,00

UTILIZZATO PER OPERE REALIZZATE - 2.749,00

RESIDUO DECRETO DA UTILIZZARE 997.251,00

DECRETO L.R. 12/2025 Contributo RNA-COR 25305092 euro 2.800.000,00

AFFIDATO 2.800.000,00

UTILIZZATO PER OPERE REALIZZATE - 637.541,00

RESIDUO DECRETO DA UTILIZZARE 2.162.459,00

Altri debiti

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Altri debiti".

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Altri debiti</i>		
	Dipendenti c/retribuzioni	20.715
	Ratei passivi oneri differiti	87.666
	F.do Negri c/Tfr dirigente	2.783
	F.do FON.TE - F.do pensione	4.338
	F.do Alleata Assicurazioni - F.do pensione	616
	Amministratori c/compensi	2.098
	Finanziamento L.R. 45/2017 - Decreto n.	246.098
	Finanziamento L.R. n. 13/2019-Cap. 8831-	4.546.856
	Finanziamento L.R. n. 13/2022-Cap 13536-	88.130
	Finanziamento PASS4CORE-ITA 2 (21-IT-TG-	371.851
	Finanziamento L.R. n. 13/2022 - Decreto	942.440
	Finanziamento L.R. n. 13/2022 - Decreto	186.566
	Finanziamento CEF - 22-IT-TG-PORTE	2.390.466
	Finanziamento L.R. n. 13/2022 - Decreto	100.000
	Finanziamento L.R. n. 10/2023 - Decreto	198.238
	Finanziamento L.R. n. 07/2024 - Decreto n. 52784/2024	640.302
	Finanziamento L.R. n. 21/2007 - Decreto n. 14041/GRFVG 21.03.2025	47.238
	Finanziamento L.R. n. 12/2025 - Contributo RNA-COR 25306103 - 1 ML	997.251
	Finanziamento L.R. n. 12/2025 - Contributo RNA-COR 25305092 - 2.8 ML	2.162.459
	Debiti diversi	2.964
	Ente bilaterale (Ascom) - Covelco	23
	Fondo Est - Commercio e Turismo	75
	Cauzioni passive locazioni	53.312
	Arrotondamento	1
	Totale	13.092.486

Suddivisione dei debiti per area geografica

Tutti i debiti sono nei confronti di soggetti italiani.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, comma 1 n. 6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	1.813.610	1.813.610

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso fornitori	3.311.837	3.311.837
Debiti tributari	72.042	72.042
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	52.415	52.415
Altri debiti	13.092.486	13.092.486
Totale debiti	18.342.390	18.342.390

Finanziamenti effettuati da soci della società

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

Ratei e risconti passivi

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti passivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	3.863	(1.708)	2.155
Risconti passivi	31.415.244	8.444.127	39.859.371
Totale ratei e risconti passivi	31.419.107	8.442.419	39.861.526

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
	Ratei passivi diversi	2.155
	Risconti passivi diversi	148.431
	Risconto passivo finanz. L.R. 45/2017 De	2.753.902
	Risconto passivo finanz. L.R. 13/2019 De	3.545.502
	Risconto passivo finanz. L.R. n. 13/2022	1.011.870
	Risconto passivo finanz. PASS4CORE-ITA 2	97.399
	Risconto passivo Finanz. CEF - 22-IT-TG-	468.114
	Risconto passivo finanz. L.R. n. 22/2022	600.000
	Risconto passivo finanz. L.R. n. 10/2023 - Decreto n. 58992/2023	401.762
	Risconto passivo finanz. L.R. n. 07/2024 - Decreto n. 52784/2024	359.698
	Risconto passivo finanz. L.R. n. 07/2024 - Decreto n. 52785/2024	2.100.000
	Risconto passivo finanziamento L.R. n. 21/2007 - Decreto n. 14041/GRFVG 21.03.2025	99.562
	Risconto passivo finanziamento L.R. n. 12/2025 - Contributo RNA-COR 25306103 - 1 ML	2.749
	Risconto passivo finanziamento L.R. n. 12/2025 - Contributo RNA-COR 25305092 - 2.8 ML	637.541
	Imp. Raffrescam. Fabbicato Dogana	6.561
	C.Intermodale-Sistem. Piazzale Ambito 1	57.328
	Coperture spazi c/s 1° lotto Centro Logi	107.226

Centro Logistico 1° lotto	1.206.497
Opere impianti al servizio Centro Log. 1	61.924
Piazzale Ambito 6 Centro Logistico 1° lo	46.983
Palazzina "A" Centro Logistico 1° lotto	250.113
Adeguamento Serv.Ig. Circuito Dog.le	47.050
Fabbricato Centro Merci M2A	447.207
Manut. Fabbricato Centro Servizi Settore	1.650
Impianto raffrescam. Fabbr. Centro Merci	7.565
Manut. Straordinaria Fabbricato Dogana M	164.830
Manut. Straordinaria Fabbricato Dogana M	81.120
Ristrutturazione 1° piano Fabbric. Dogan	42.141
Adeguamento Circuito Dog.le Fabbric. M1	88.053
Adeguamento Circuito Dog.le Fabbric. M2	38.376
Adeguamento Circuito Dog.le Fabbric. M2A	1.247
Centro Logistico 2° - 3° lotto	2.925.774
Piazzale Ambito 6 Centro Logistico 2° -	181.824
Opere impianti al servizio Centro Logist	39.122
Centro Logistico 4° lotto	2.247.436
Palazzina "B" Centro Logistico 4° lotto	182.337
Opere impianti al servizio Centro Log. 4	39.881
Piazzale Ambito 6 Centro Logistico 4° lo	185.384
Opere completamento Centro Logistico 4°	2.612
Impianti meccanici afferenti locali Bar	15.076
Adeguam. e manut. Straordinaria fabb. M1	16.759
Adeguam. e manut. straordinaria fabb. M2	1.918
Adeguam. e manut. Straordinaria fabb. M2	2.974
Cabina elettrica servizio I.Fotovoltaico	35.939
Migliorie Fabb. M2A-Bar	1.502
Parapetti tetto Centro Logistico	84.842
Parapetti tetto Centro Servizi	12.636
Illuminaz. esterna 4° lotto C.Logistico	24.662
Centrale termica Centro Servizi	23.836
Implementaz. Imp.antincendio C.Logistico	11.544
Adeguamento parapetti/scale Centro Logis	6.749
Compl. Imp.elettrico 2-3 lotto C.Logisti	11.009
Centro Servizi Settore F - Impianti tecn	88.922
Completam. Imp.elettrico 2-3 lotto C.Log	13.190
Lavori completamento Centro Intermodale	1.102.921
Lavori completamento Centro Intermodale	1.347.485
Palazzina C Centro Logistico	68.856
Manutenzione tetto Centro Logistico	47.490
Lavori completamento Centro Intermodale	1.105.093

Lavori completamento Centro Intermodale	2.432.520
Palazzina C Centro Logistico	859.961
Lavori completamento Centro Intermodale	1.637.991
Centro Intermodale - Fondazioni gru a po	992.481
Ampliamento Piazzale Intermodale	740.955
Elettificazione binari 8 Lotto	222.881
Lavori completamento Centro Intermodale	596.279
Riquallificazione corte interna e hall Ce	432.500
Lavori di miglioramento funzionale e ade	363.572
Fabbricato 3 piano Palazzo di Vetro	947.862
Fabbricato 4 piano Palazzo di Vetro	947.862
Ampliamento piazzale Intermodale 15.000	1.370.295
Fabbricato 1 piano Palazzo di Vetro	969.113
Sala conferenze Palazzo di vetro	360.870
Schermatura solare facciata Sud - Palazzo di Vetro	385.411
Lavori di manutenzione straordinaria C. Logistico - Antincendio	836.844
Fabbricato 2 piano Palazzo di Vetro	1.051.801
Arrotondamento	1-
Totale	39.861.526

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

Quanto sopra si innesta nel nuovo modello di contabilizzazione dei ricavi previsto dal nuovo OIC 34, che prevede i seguenti passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi quali:

- a) L'identificazione delle unità elementari di contabilizzazione;
- b) La valorizzazione delle unità elementari di contabilizzazione;
- c) L'allocazione del prezzo complessivo alle unità elementari di contabilizzazione identificate;
- d) La rilevazione dei ricavi.

Gli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni sono iscritti in base al costo di produzione che comprende i costi diretti (materiale e mano d'opera diretta, costi di progettazione, forniture esterne, ecc.) e i costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile al cespite per il periodo della sua fabbricazione fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso; con gli stessi criteri sono aggiunti gli eventuali oneri relativi al finanziamento della sua fabbricazione.

I contributi in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

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

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Canoni di locazione	1.653.985
Vendita energia	169.135
Altri	447.816
Totale	2.270.936

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Tutti i ricavi delle vendite e delle prestazioni sono relativi ad operazioni effettuate nel territorio nazionale.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c..

Si precisa che la voce dei "Costi per servizi", pari complessivamente ad euro 951.932, accoglie principalmente i costi per:

Descrizione	importo
Utenze e spese varie	276.145,00
Manutenzioni	162.810
Assicurazioni	88.540,00
Consulenze professionali	145.751,00
Compensi e rimborsi spese amministratori, sindaci, società di revisione	238.686,00
Accantonamento rischi e oneri	40.000,00
Totale	951.932,00

La voce "Oneri diversi di gestione", che ammonta ad euro 407.351, accoglie le componenti di costo di seguito dettagliate. Nello specifico, la sottovoce "Rimborso spese Hupac" attiene al ristoro di costi sostenuti da Hupac come previsto nell'accordo relativo alla cessazione del contratto di gestione del Terminal Intermodale.

Descrizione	importo
IMU	240.266,00
Contributi associativi	16.157,00
Imposte e tasse	13.127,00
Sopravvenienze passive	4.470,00
Rimborso spese Hupac	112.002,00
Varie	21.329,00
Totale	407.351,00

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del codice civile.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	69.931
Totale	69.931

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

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti che ammontano ad euro 177.568 e si riferiscono ad Ires d'esercizio per euro 147.351 e Irap d'esercizio per euro 30.217.

Imposte relative ad esercizi precedenti

Le imposte relative ad esercizi precedenti si riferiscono al conguaglio Ires e Irap dell'esercizio precedente effettuato in sede di invio delle dichiarazioni fiscali a ottobre 2025 relative all'esercizio 2024.

Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita sul presente bilancio. La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.

Di seguito si riportano le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 14 del codice civile, ovvero la descrizione 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 accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	2.219.617	530.000
Differenze temporanee nette	(2.219.617)	(530.000)
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	491.390	5.460

	IRES	IRAP
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	41.316	1.560
Fondo Imposte differite (anticipate) a fine esercizio	532.706	7.020

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Adeguamento derivato passivo IRS	84.432	(37.224)	47.208	24,00%	11.330

Dettaglio delle differenze temporanee escluse

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Ammortamento beni materiali	1.499.513	136.254	1.635.767	24,00%	392.584	-	-
Svalutazione crediti	40.272	(4.104)	36.168	24,00%	8.680	-	-
Stralcio credito	17.682	-	17.682	24,00%	4.244	-	-
Accantonamento fondo rischi	490.000	40.000	530.000	24,00%	127.200	3,90%	7.020

Nella seguente tabella si fornisce riconciliazione tra l'onere fiscale corrente e l'onere fiscale teorico:

	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte	490.123,00	
Aliquota teorica (%)	24%	
Imposta IRES	117.630,00	
Saldo valori contabili IRAP		1.096.254,00
Aliquota teorica (%)		3,90%
Imposta IRAP		42.754,00
Differenze temporanee imponibili		
- Incrementi	176.255,00	40.000,00
- Sorno per utilizzo	-	-
- Escluse	-	-
Totale differenze temporanee imponibili	176.255,00	40.000,00
Differenze temporanee deducibili		
- Incrementi	-	-
- Sorno per utilizzo	-	-
- Escluse	-	-
Totale differenze temporanee deducibili	-	-
Var.ni permanenti in aumento	264.162,00	304.185,00
Var.ni permanenti in diminuzione	215.252,00	665.639,00

Totale imponibile	715.288,00	774.800,00
Utilizzo perdite esercizi precedenti	-	
Altre variazioni IRES - detrazioni	-	
Valore imponibile minimo	715.288,00	774.800,00
Deduzione ACE/Start-up/Erogaz.terzo settore		
Altre deduzioni rilevanti		-
Totale imponibile fiscale	715.288,00	774.800,00
Totale imposte correnti reddito imponibile	171.669,00	30.217,00
Detrazioni	38.790,00	-
Imposta netta	132.879,00	30.217,00
Aliquota effettiva (%)	27,11%	2,76%

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Numero medio
Direnti	1
Impiegati	6
Totale Dipendenti	7

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del codice civile, precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'Organo Amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	170.230	44.260

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti alla società di revisione.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	14.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	14.000

Categorie di azioni emesse dalla società

Nel seguente prospetto è indicato il numero e il valore nominale delle azioni della società, nonché le eventuali movimentazioni verificatesi durante l'esercizio.

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni ordinarie	31.000	1.601.150	31.000	1.601.150

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6 del codice civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile.

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

In osservanza di quanto richiesto dall'art. 2427-bis del codice civile, nel rispetto del principio della rappresentazione veritiera e corretta degli impegni aziendali, si rinvia al paragrafo delle immobilizzazioni finanziarie.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Si rende noto che la società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Camera di Commercio, Artigianato e Agricoltura di Pordenone-Udine.

Nei seguenti prospetti riepilogativi sono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della suddetta società esercitante la direzione e il coordinamento.

Ultimo esercizio approvato	31/12/2024	31/12/2023
A) IMMOBILIZZAZIONI	37.915.320	36.727.094
B) ATTIVO CIRCOLANTE	95.589.073	86.559.277
C) RATE E RISCONTI ATTIVI	63.584	56.534
TOTALE ATTIVO	133.567.977	123.342.905
PAT. NETTO ES. PRECEDENTI	55.459.054	51.810.657
RISERVE	12.405.933	11.034.391
AVANZO EC. ES.	265.487	3.648.396
TOTALE PATRIMONIO NETTO	68.130.474	66.493.444
B) DEBITI DI FINANZIAMENTO	-	-
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	5.448.297	5.860.368
D) DEBITI DI FUNZIONAMENTO	30.199.171	29.300.952
E) FONDI RISCHI E ONERI	24.645.467	17.803.916
F) RATEI E RISCONTI PASSIVI	5.144.569	3.884.225
TOTALE PASSIVO	65.437.504	56.849.461

Ultimo esercizio approvato	31/12/2024	31/12/2023
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	17.182.926	18.050.638
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	- 17.810.276	- 17.619.443
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	41.483	49.149
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	851.353	3.168.053
UTILE DELL'ESERCIZIO	265.486	3.648.397

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, si rinvia agli aiuti oggetto di pubblicazione nel Registro Nazionale degli Aiuti di Stato indicati nella "sezione trasparenza" e al dettaglio della tabella riportata nella sezione "Crediti" nell'Attivo Circolante.

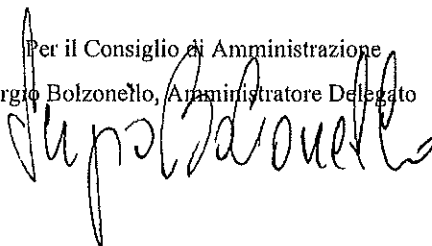
Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che 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 della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2025 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Pordenone, lì 24 aprile 2026

Per il Consiglio di Amministrazione
Sergio Bolzonello, Amministratore Delegato



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

INTERPORTO – CENTRO INGROSSO DI PORDENONE S.p.A.

con sede in Pordenone (Pn) Via Interporto Centro Ingrosso n. 114/5 - capitale sociale € 1.601.150,00 i.v.

iscritta al Registro Imprese di Pordenone, Codice fiscale e Partita IVA n. 00192610939

società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte della C.C.I.A.A. di PN-UD

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea dei Soci in occasione dell'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2025 redatta ai sensi dell'art. 2429, c. 2 c.c.

Agli azionisti della società Interporto Centro Ingrosso di Pordenone SPA

Gent.mi,

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 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.

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 Interporto Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A. al 31.12.2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio positivo di € 338.617. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella 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.

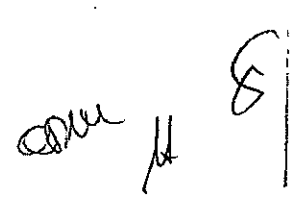
La società incaricata della revisione legale dei conti ci ha consegnato la propria relazione datata 8 Maggio 2026 contenente un giudizio senza modifica.

Pertanto, 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 al 31 dicembre 2025, 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"*

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'adequatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle Assemblee dei Soci alle Riunioni del Consiglio di Amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.



Abbiamo acquisito dall'Organo di Amministrazione con 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.

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

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; a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo 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.

Abbiamo incontrato l'organismo di vigilanza acquisendo le opportune informazioni e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Non sono pervenute denunce dai Soci ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo presentato denuncia al tribunale ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'Organo di Amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-*novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

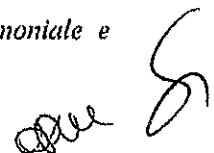
Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Il Collegio sindacale ha rilasciato la proposta motivata per l'attribuzione dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2026, 2027, 2028.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Abbiamo verificato che gli Amministratori hanno dichiarato la conformità alle norme di riferimento che disciplinano la redazione del 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 al 31 dicembre 2025, 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 di nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

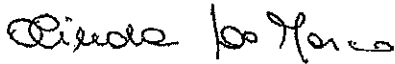
3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dalla società incaricata della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dagli amministratori. Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

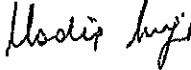
Pordenone, 8 Maggio 2026

Il Collegio dei Sindaci

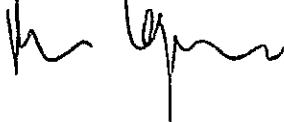
De Marco dott.ssa Olinda Presidente



Siega dott.ssa Nadia Sindaco Effettivo



Stellin dott. Roberto Sindaco Effettivo



**RELAZIONE DELLA SOCIETA'
INCARICATA DELLA REVISIONE
LEGALE DEI CONTI**

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

**Agli Azionisti di
Interporto – Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A.**

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Interporto – Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A. (la "Società") costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, 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 2025, 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

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma primo, del codice civile, la Società ha indicato di essere soggetta a direzione e coordinamento da parte della Camera di commercio Pordenone-Udine e, pertanto, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio di tale ente. Il nostro giudizio sul bilancio della Società non si estende a tali dati.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

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

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

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

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

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

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

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società.

- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento.
- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori di Interporto – Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società al 31 dicembre 2025, 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:

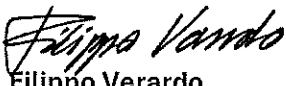
- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Interporto – Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A. al 31 dicembre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), 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.


Filippo Verardo
Socio

Treviso, 8 maggio 2026

**PROPOSTA MOTIVATA
INCARICO DI REVISIONE
LEGALE DEI CONTI**

INTERPORTO – CENTRO INGROSSO DI PORDENONE S.p.A.
con sede in Pordenone (Pn) Via Interporto Centro Ingrosso n. 114/5 - capitale sociale €
1.601.150,00 i.v.

Iscritta al Registro Imprese di Pordenone, Codice fiscale e Partita IVA n. 00192610939
società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte della C.C.I.A.A. di Pordenone-
Udine

Ai Signori Azionisti della società Interporto Centro Ingrosso di Pordenone Spa

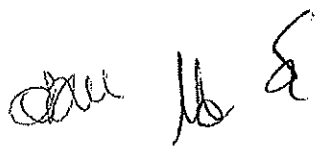
**PROPOSTA MOTIVATA DEL COLLEGIO SINDACALE PER IL CONFERIMENTO
DELL'INCARICO DI REVISIONE LEGALE DEI CONTI AI SENSI DELL'ART. 13,
CO. 1, D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39**

Premesso che:

- con l'assemblea per l'approvazione del bilancio al 31.12.2025 giungerà a naturale scadenza l'incarico in essere alla società Deloitte & Touche spa ai fini della revisione legale dei conti ai sensi dell'art. 2409-bis c.c. e degli artt. 13 e ss. del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39;
- l'art. 13, co. 1, del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, testualmente prevede che “... l'assemblea, su proposta motivata dell'organo di controllo, conferisce l'incarico di revisione legale dei conti e determina il corrispettivo spettante al revisore legale o alla società di revisione legale per l'intera durata dell'incarico e gli eventuali criteri per l'adeguamento di tale corrispettivo durante l'incarico”;

considerato che:

- sono pervenute al Collegio sindacale due distinte manifestazioni di interesse rilasciate alla società Interporto spa ai fini del conferimento dell'incarico della revisione legale dei conti per gli esercizi 2026-2027-2028 da parte di
 - Deloitte & Touche spa del 03.11.2025 (attuale società di revisione in carica il cui mandato è in scadenza naturale del termine)
 - e
 - Grant Thornton spa del 16.02.2026
- ciascuna società, ai fini del costante monitoraggio dell'insussistenza di cause di incompatibilità in grado di compromettere l'incarico di revisione legale, ha individuato i



INTERPORTO – CENTRO INGROSSO DI PORDENONE S.p.A.
con sede in Pordenone (Pn) Via Interporto Centro Ingrosso n. 114/5 - capitale sociale €
1.601.150,00 i.v.

Iscritta al Registro Imprese di Pordenone, Codice fiscale e Partita IVA n. 00192610939
società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte della C.C.I.A.A. di Pordenone-
Udine

professionisti, tra i loro soci/associati, responsabili dell'incarico che verrà assunto ed il relativo team di revisione dedicato;

- che entrambe le società di revisione sono iscritte nell'apposito Registro dei Revisori Legali, istituito presso il MEF in attuazione del D.Lgs 27/1/2010 nr 39;

- che, per gli esercizi compresi nell'incarico, le offerte esaminate prevedono lo svolgimento delle attività di:

- revisione legale ai sensi dell'art 14 d.lgs 27.01.2010 n. 39 del bilancio d'esercizio;
- verifica, ai sensi dell'art. 14 co 1 lett b) d lgs. 27.01.2010 nr 39, della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili;
- giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio di esercizio e sulla sua conformità alle norme di legge, come previsto dall'art 14 co 2 lett e) d.lgs. 27.01.2010 nr 39;
- attività prodromiche alla sottoscrizione e firma delle dichiarazioni fiscali in conformità all'art 1 co 5 del D.P.R. 22.07.1998 nr 322;

- in conformità agli artt. 11 e 12 d.lgs 27.01.2010 n. 39, ai fini dello svolgimento delle attività di revisione legale, le offerte esaminate richiamano l'adozione dei Principi di revisione internazionale (ISA Italia) adottati con determina del Ragioniere Generale dello Stato del 23.12.2014 e s.m.i;

- che i corrispettivi al netto dell'imposta sul valore aggiunto indicati nelle dichiarazioni di disponibilità ad assumere l'incarico di revisione legale, per ciascun esercizio, risultano i seguenti:

per la società Deloitte & Touche spa	Euro 14.500,00 annui ¹
per la società Grant Thornton spa	Euro 16.000,00 annui ²

¹ Importo comprensivo di tutti i costi generali e di supporto tecnologico e di ogni altro costo di natura similare, nonché delle spese forfetarie (quali le spese generali ed amministrative)

mer 8

INTERPORTO – CENTRO INGROSSO DI PORDENONE S.p.A.
con sede in Pordenone (Pn) Via Interporto Centro Ingrosso n. 114/5 - capitale sociale €
1.601.150,00 i.v.
Iscritta al Registro Imprese di Pordenone, Codice fiscale e Partita IVA n. 00192610939
società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte della C.C.I.A.A. di Pordenone-
Udine

In esito all'analisi dei profili professionali e organizzativi svolti ed in relazione al processo di valutazione delle candidature, il Collegio Sindacale ha elaborato la seguente tabella di sintesi ('rsq', nella scala Insufficiente/Sufficiente/Buono/Ottimo indicando con "nn" il dato non perfettamente noto) di ciascuna area oggetto di valutazione e la valutazione complessiva di ciascun candidato:

			Deloitte & Touche	Grant Thornton
Area di valutazione		profili esaminati	rsq	rsq
1	Piano di revisione	1.1 Processi e tecniche di valutazione dei rischi	B	B
		1.2 Metodologia di revisione adottata	B	B
		1.3 Strumenti informatici utilizzati	B	B
		1.4 n. ore previste/seniority personale coinvolto	nn	178
2	Competenze aziendali e/o settoriali	2.1 Conoscenza pregressa sulla società e/o sul gruppo per precedenti incarichi di revisione	O	nn
		2.2 Esperienza pregressa del settore di attività maturata nella revisione e nel settore del <i>capital market</i>	B	B
		2.3 Conoscenza pregressa del settore di attività maturata in altri ambiti	nn	nn
		2.4 Conoscenza pregressa del sistema dei principi di bilancio del settore	B	B
		2.5 Disponibilità di adeguati supporti in ambito IT, strumenti finanziari, valutazione e <i>Impairment test</i>	B	B

² Importo non comprensivo delle spese accessorie e di supporto tecnologico, nonché delle spese forfetarie (quali le spese generali ed amministrative) individuate nella misura del 7% degli onorari, nonché delle spese di vitto e alloggio nella misura in cui verranno sostenute




INTERPORTO – CENTRO INGROSSO DI PORDENONE S.p.A.
con sede in Pordenone (Pn) Via Interporto Centro Ingrosso n. 114/5 - capitale sociale €
1.601.150,00 i.v.

iscritta al Registro Imprese di Pordenone, Codice fiscale e Partita IVA n. 00192610939
società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte della C.C.I.A.A. di Pordenone-
Udine

			Deloitte & Touche	Grant Thornton
Area di valutazione	profili esaminati		rsq	rsq
3	Struttura organizzativa	3.1 Struttura individuale, associata, reticolare	B	B
		3.2 Diffusione locale, regionale, nazionale, Internazionale	B	B
4	Reputazione sul mercato	4.1 Appartenenza al <i>network</i> e portafoglio clienti (per società di revisione)	B	B
		4.2 <i>Curriculum</i> (per revisori persone fisiche)	nn	nn
5	Altri aspetti	5.1 Modalità con le quali si intendono scambiare le informazioni con l'organo di controllo	B	B
		5.2 Rispetto degli obblighi di formazione continua	B	B
		5.3 Adeguatezza delle coperture assicurative	B	B
6	Corrispettivi	6.1 Dettaglio del <i>budget in termini</i> economici	O	B
		6.2 Congruità e coerenza dei corrispettivi (includere le spese stimate) rispetto all'oggetto dell'incarico	O	B
7	Valutazione complessiva		B/000	B

Sulla base delle informazioni acquisite non si ravvisano nello studio effettuato elementi che possano compromettere l'indipendenza dei candidati né la sussistenza in capo ai medesimi di cause di incompatibilità.

L'oggetto dell'incarico come definito nelle offerte esaminate ai fini della revisione legale per gli esercizi 2026-2027-2028 è buono per entrambe le società con alcuni punti di forza (con

con &

INTERPORTO – CENTRO INGROSSO DI PORDENONE S.p.A.
con sede in Pordenone (Pn) Via Interporto Centro Ingrosso n. 114/5 - capitale sociale €
1.601.150,00 i.v.

iscritta al Registro Imprese di Pordenone, Codice fiscale e Partita IVA n. 00192610939
società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte della C.C.I.A.A. di Pordenone-
Udine

punteggio ottimo) per la società in scadenza naturale del suo mandato, ovvero per **Deloitte & Touche spa**.

Tanto premesso, il Collegio sindacale, in esito alla valutazione comparativa svolta sia in termini qualitativi che quantitativi ai fini della formulazione del proprio parere per l'attribuzione dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi dal 2026 al 2028 propone all'assemblea degli azionisti di Interporto Centro Ingrosso s.p.a., previa accettazione dei corrispettivi per l'intera durata dell'incarico unitamente ai criteri per il loro adeguamento nel corso del mandato, che l'incarico per la revisione legale dei conti per gli esercizi dal 2026 al 2028, sia affidato alla società:

DELOITTE & TOUCHE SPA

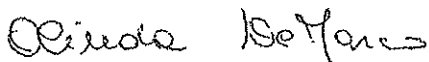
in conformità all'offerta dalla stessa formulata in data 3.11.2025

Il presente verbale è stato redatto sulla base delle annotazioni prese nel corso della riunione ed è approvato all'unanimità prima della sua trascrizione a libro.

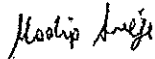
Pordenone, 24/04/2026

Il Collegio sindacale

Dott.ssa Olinda De Marco Presidente



Dott.ssa Nadia Siega Sindaco Effettivo



Dott. Roberto Stelliin Sindaco Effettivo

