

INTERPORTO BOLOGNA S.P.A.
Via Altabella, 15 – 40126 Bologna
Capitale sociale € 13.743.928 i.v.
REA BO 210041 – Reg. Imprese 18738
Cod. Fisc. e P. IVA 00372790378

BILANCIO DELL'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2010

NOTA INTEGRATIVA

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423 c. 1 C.C., corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del C.C. secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis c. 1 C.C.

I criteri di valutazione sono conformi alle disposizioni dell'art. 2426 C.C. e non sono difforni da quelli osservati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Non sono intervenute speciali ragioni che rendessero necessario il ricorso a deroghe di cui all' art. 2423 comma 4 e all'art. 2423 bis comma 2 del C.C.

Per una maggiore chiarezza e comprensibilità del bilancio non sono state riportate le voci di Stato Patrimoniale e di Conto Economico che risultano pari a zero, ciò anche in applicazione dell'art. 4 comma 5 della IV Direttiva CEE.

- Le voci di bilancio dell'esercizio in corso sono perfettamente comparabili con quelle del bilancio dell'esercizio precedente debitamente riclassificate secondo quanto previsto dal documento interpretativo del principio contabile n. 12 dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri emanato nel corso del 1998 e tenuto conto delle modifiche introdotte da D. Lgs 6/2003.
- Le voci che sono state raggruppate nell'esposizione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico sono commentate nella parte apposita della nota integrativa.
- Le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo e del passivo sono esplicitate quando significative.
- Per i fondi sono evidenziati gli accantonamenti dell' esercizio e gli utilizzi.
- Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.
- Le voci dell'Attivo e del Passivo appartenenti a più voci dello Stato Patrimoniale sono specificatamente richiamate.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuità aziendale, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

La presente nota integrativa è inoltre corredata dallo stato patrimoniale riclassificato, dal conto economico riclassificato e dal rendiconto finanziario.

Procediamo ora all'illustrazione di quanto richiesto, seguendo l'ordine e le terminologie dell'art. 2427 C.C. rimandando alla relazione sulla gestione per le

ulteriori informazioni richieste dalla legislazione vigente e necessarie per una rappresentazione veritiera e corretta del bilancio.

Si precisa che tutti i dati riportati sono espressi in unità di euro.

1) CRITERI APPLICATIVI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO E NELLE RETTIFICHE DI VALORE

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2010 in osservanza dell'art. 2426 Codice Civile, opportunamente integrati dai Principi Contabili emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, e dall'Organismo Italiano Contabilità, sono di seguito riportati. Essi non si discostano da quelli utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio.

a) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, con il consenso del Collegio Sindacale, al costo di acquisto o di produzione.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base della residua possibilità di utilizzazione futura.

La durata ipotizzata per l'ammortamento è la seguente:

Costi di impianto e ampliamento	5 anni
Costi di ricerca	2 - 5 anni
Diritti di brevetto	5 anni
Oneri accessori su finanziamenti	15 anni

b) Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni tecniche sono iscritte al costo di acquisto o di produzione incrementato delle patrimonializzazioni per le quote di opere in corso di esecuzione, aventi utilità generale nell'ambito del complesso interportuale, nonché della rivalutazione monetaria prevista dalla Legge 413/91, come più avanti specificato in dettaglio.

Il costo di produzione delle immobilizzazioni e delle patrimonializzazioni comprende, oltre al costo di acquisto, tutti i costi direttamente imputabili ad essi, compreso il costo del personale tecnico, le spese generali di produzione nonché gli oneri finanziari specifici sostenuti precedentemente alla data di entrata in funzione dell'immobilizzazione.

Le immobilizzazioni tecniche di utilità generale per i tre piani particolareggiati di proprietà della Società, costituite dalla vasca e dall'idrovora, dalla viabilità di accesso ed interna, gravate da servitù attive a favore dei condomini, sono anch'esse iscritte al costo di acquisto o di produzione, al netto delle quote attribuite alle immobilizzazioni tecniche del Centro Doganale e delle quote attribuite agli immobili ceduti a terzi.

Le spese incrementative rilevate nel corso dell'esercizio per le immobilizzazioni tecniche, gravate da servitù attive, sono state attribuite in base al rapporto esistente fra la superficie territoriale del 1° Piano Particolareggiato, pari al 40% del totale e il 2° e 3° Piano Particolareggiato di Esecuzione, corrispondenti complessivamente al residuo 60%.

Le immobilizzazioni per le quali la Società dispone, fino al 2030, della concessione di gestione da parte della Regione Emilia-Romagna, sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, incrementato delle patrimonializzazioni secondo i criteri sopra enunciati.

Le spese di manutenzione e riparazione delle immobilizzazioni tecniche sono state imputate direttamente all'esercizio ad esclusione delle spese che, avendo natura incrementativa, sono state portate in aumento del valore del cespite secondo i principi di cui sopra.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono stati calcolati sulla base della residua possibilità di utilizzazione e sono stati stimati corrispondenti alle aliquote ordinarie, stabilite dalle normative fiscali, ad eccezione delle immobilizzazioni tecniche di utilità generale la cui residua possibilità di utilizzazione è corrispondente alle aliquote ordinarie fiscali ridotte del 50%, nonché dei beni in concessione la cui possibilità di utilizzazione è rappresentata dalla durata della concessione stessa.

La durata ipotizzata per l'ammortamento è la seguente:

Immobili	25 anni
Immobili di utilità generale	50 anni
Immobilizzazioni in concessione	45 anni
Impianti di utilità generale, impianto fotovoltaico	20 anni
Mobili, macchine d'ufficio, impianti interni e attrezzature	4-8 anni
Canoni di concessione	45 anni
Migliorie beni di terzi	6 anni

Le operazioni di lease-back vengono contabilizzate come la risultante di due distinti contratti con la conseguenza che il cespite è stato iscritto tra i conti d'ordine e la plusvalenza è stata registrata come provento nel Conto Economico. Gli effetti di detta operazione, secondo la metodologia finanziaria, sono riportati al paragrafo 19).

c) Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni, incluse quelle nelle società controllate Gestione Servizi Interporto s.r.l. e Servizi Real Estate s.r.l., come meglio specificato più avanti, sono iscritte al costo d'acquisto secondo il criterio di cui all'art. 2426 comma 1 C.C. e, nel caso in cui il valore risulti durevolmente inferiore al costo, ricondotte al valore effettivo determinato sulla base del patrimonio netto, detratti i dividendi risultanti dall'ultimo bilancio approvato, mediante iscrizione della differenza negativa nella apposita voce del Conto Economico di svalutazione partecipazione.

Relativamente alle partecipazioni nelle società controllate Gestione Servizi Interporto s.r.l. e Servizi Real Estate s.r.l., la società presenta per l'esercizio 2010 il bilancio consolidato.

Le azioni proprie, acquistate in conformità al disposto dell'art. 2357 C.C. per una futura collocazione nel medio periodo, sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori.

d) Rimanenze

Le rimanenze finali dell'attività immobiliare che comprendono, come nei precedenti esercizi, i terreni ed il complesso dei fabbricati e delle urbanizzazioni relativi al 1° e 2° Piano Particolareggiato per le quote residue a carico della Società ed inerenti a lotti che saranno oggetto di realizzazione e/o di vendita futura, nonché le opere in corso su ordinazione, sono valutate al costo medio di acquisto o di produzione.

Inoltre, concorrono al costo di produzione gli interessi passivi sostenuti per effetto dell'acquisto dei terreni, dei relativi lavori in corso e dei costi di diretta imputazione maturati fino alla data di entrata in funzione dei beni; acquisti che, nonostante l'attuale dotazione finanziaria della Società, si sono resi necessari al fine di poter attivare le opportune procedure progettuali esecutive. I valori di carico così determinati risultano inferiori ai costi correnti alla chiusura dell'esercizio, tenuto conto dei parametri di attribuzione dei costi afferenti le opere di utilità condominiale alle strutture interportuali, sia in corso di completamento che di futura realizzazione, destinati alla vendita o di proprietà, nonché, relativamente alle opere in corso su ordinazione, inferiori ai prezzi convenuti nelle promesse di compravendita sottoscritte.

e) Crediti

I crediti, ove non diversamente specificato, sono esigibili entro l'esercizio successivo e sono iscritti al valore nominale ricondotti al presumibile valore di realizzo mediante una svalutazione crediti congrua a fronteggiare rischi di insolvenza.

Non esistono rapporti di credito in valuta e tutti i rapporti sono intrattenuti in ambito nazionale.

f) Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro valore nominale.

g) Ratei e risconti

I ratei e risconti sono iscritti sulla base del principio della competenza temporale dei costi e ricavi relativi a più esercizi.

h) Fondo oneri per urbanizzazioni future

Il fondo, costituito per imputare correttamente ad ogni esercizio, nel rispetto del criterio della competenza, i costi ad esso relativi, anche se non ancora sostenuti, accoglie gli oneri per urbanizzazioni che la Società si è impegnata ad eseguire ed il cui costo è stato corrisposto dai cessionari stessi al momento della stipula dell'atto di compravendita.

Tale fondo è adeguato in ogni esercizio per tenere conto delle variazioni sia dei costi, intervenute nella stima degli oneri di urbanizzazione ancora da eseguire alla chiusura dell'esercizio, sia delle eventuali variazioni progettuali.

i) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

L'importo accantonato corrisponde a quanto maturato a favore del personale dipendente al 31 dicembre 2010, come previsto dalle leggi e dai contratti di lavoro vigenti.

l) Debiti

I debiti risultano iscritti al loro valore nominale e, ove non diversamente specificato, sono esigibili entro l'esercizio successivo.
Non esistono rapporti di debito in valuta.

m) Contributi in conto impianti

I contributi in conto impianti sono contabilizzati, nel rispetto della più ampia prudenza, nel momento in cui si ottiene la ragionevole certezza del relativo conseguimento e, quindi imputati al Conto Economico e rinviati per competenza agli esercizi successivi, in base alla vita utile dei beni di riferimento, attraverso l'iscrizione di risconti passivi.

Per l'esercizio 1997 i contributi in conto impianti venivano imputati al conto economico come in precedenza descritto nella misura del 50%, mentre il restante 50% veniva accantonato in un apposito fondo del Patrimonio Netto.

Per gli esercizi fino al 31 dicembre 1996 detti contributi venivano integralmente accantonati nell'apposito fondo di Patrimonio Netto.

Le diverse contabilizzazioni, avvenute negli esercizi fino al 31 dicembre 1997, rientravano nelle impostazioni consentite dalle normative fiscali allora vigenti al fine di ottenere il beneficio fiscale della sospensione a tassazione di detti contributi peraltro consentita dai Principi Contabili di riferimento.

n) Costi e ricavi

I costi ed i ricavi sono iscritti in bilancio secondo il principio della competenza.
Gli oneri ed i proventi finanziari sono iscritti in base alla competenza temporale con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

o) Imposte sul reddito dell'esercizio

Le imposte correnti sul reddito sono stanziare sulla base di previsioni realistiche degli oneri fiscali risultanti dall'applicazione della normativa fiscale vigente.

Le imposte differite e anticipate sono determinate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alle stesse attività e passività ai fini fiscali.

Le attività derivanti da imposte anticipate non sono rilevate, nel rispetto del principio della prudenza, qualora non sussista la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le relative differenze temporanee, di un reddito imponibile superiore all'ammontare delle differenze che saranno annullate.

Le passività per imposte differite sono contabilizzate nello stato patrimoniale alla voce "Fondo per imposte anche differite".

La società aderisce all'opzione per il consolidato fiscale per il triennio 2010-2012 ai sensi degli artt. 117-129 del Tuir introdotti dal D. Lgs. 344/2003, sottoscrivendo un "Regolamento di Consolidamento" che regola i rapporti finanziari conseguenti. Pertanto in bilancio sono riflessi gli effetti fiscali dell'opzione esercitata.

2) MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

I movimenti delle immobilizzazioni e le altre informazioni richieste dalla voce in esame sono contenuti nel prospetto n. 1 allegato alla presente nota integrativa.

3) VARIAZIONI INTERVENUTE NELLE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

Le informazioni relative alle variazioni intervenute nelle voci dell'attivo e del passivo si possono desumere dal prospetto n. 2 allegato alla presente nota integrativa.

In merito a quanto in essi riportato si possono fare le seguenti osservazioni:

- a) Le rimanenze rappresentate da terreni, fabbricati ed urbanizzazioni oggetto di realizzazione e di vendita futura, subiscono un decremento netto di € 13.703.109 principalmente per effetto del completamento dei lavori di realizzazione del Magazzino 10.3 per € 15.322.410 e dei Terreni Magazzino 10.4 per € 2.025.563 venduti nell'esercizio nonché delle patrimonializzazioni per € 4.663.170 afferenti principalmente la realizzazione della viabilità di accesso e posto di controllo. Si incrementano infine per € 7.683.233 relativamente ai lavori dell'esercizio e per € 638.901 della capitalizzazione degli oneri finanziari sui terreni facenti parte del 3° PPE.
- b) Il fondo svalutazione crediti si decrementa di € 41.635 per effetto dell'accantonamento dell'anno e degli utilizzi per € 83.118 afferenti i crediti vantati verso clienti falliti nell'esercizio.
- c) Il trattamento di fine rapporto si incrementa di € 37.706 netti ed è determinato dall'accantonamento annuale di € 77.036, e dall'utilizzo di € 39.330 per dimissioni di dipendenti nonché delle quote versate agli Enti previdenziali dirigenti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
- d) Gli acconti si decrementano di € 12.582.621 per effetto del perfezionamento degli atti di vendita intervenuti nell'esercizio ed il saldo di € 400.000 rappresenta gli acconti versati dalla Fercam Spa conseguenti alla sottoscrizione della promessa di compravendita del terreno per la realizzazione del Magazzino 11.3 e Ribalta 11.2.
- e) I ratei e risconti passivi si decrementano di € 1.634.520 per effetto principalmente del trasferimento delle quote di contributo in conto impianti ex legge 240/90 al conto economico secondo quanto previsto al punto 1 m) della presente nota.

4) ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE ED ALTRE

L'elenco delle partecipazioni e le altre informazioni richieste sono contenute nel prospetto n. 3 allegato alla presente nota integrativa.

Le partecipazioni subiscono un decremento netto di € 17.784 determinato sia dall'accontamento al fondo svalutazione per l'allineamento del valore delle partecipazioni alla IDC Italiane Distribution Council, alla UnionTrasporti Scarl, Italmondo e Inlog al valore effettivo del patrimonio netto che dalla chiusura della partecipazione di Consorzio ELCD.

I movimenti intervenuti nell'esercizio e la composizione del valore al 31 dicembre 2010 sono i seguenti:

	%	Valore di carico al 31.12.2009	Movimenti 2010		Valore di carico al 31.12.2010
			incrementi	decrementi	
<i>Controllate</i>					
Gestione Servizi Interporto s.r.l.	90,00	1.394.434	0	0	1.394.434
Servizi Real Estate s.r.l.	100,00	10.000	0	0	10.000
<i>Altre imprese</i>		1.187.310		(1.000)	1.186.310
		2.591.744		(1.000)	2.590.744
<i>Fondo svalutazione</i>		(24.266)	(23.466)	6.682	(41.050)
		2.567.478	(23.466)	5.682	2.549.694

5) AMMONTARE DEI CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A 5 ANNI E GARANZIE REALI CONNESSE

a) Mutui passivi

	Quota corrente	Quota non corrente	
		entro 5 anni	oltre 5 anni
<u>CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA SPA</u> Mutuo passivo di originari € 14.000.000 al tasso EURIBOR 6 mesi, con quota fissa nominale annua 0,48%, rimborsabile in rate semestrali posticipate a partire da 31 dicembre 2008 fino al 31 dicembre 2022 Il mutuo è garantito da ipoteca di 1° grado sull'immobile Nuovi uffici e Ribalte 6.1 - 6.3 - 6.4	1.000.000	5.000.000	6.000.000
Totale mutui passivi	1.000.000	5.000.000	6.000.000
	=====	=====	=====

b) Altri debiti assistiti da ipoteche

	Quota corrente	Quota non corrente	
		entro 5 anni	oltre 5 anni
<u>BANCA NAZIONALE DEL LAVORO</u> Apertura di credito in conto corrente di originari € 10.000.000 al tasso EURIBOR 6 mesi, con quota fissa nominale annua 0,47%, rimborsabile in rate semestrali posticipate a partire da 31 dicembre 2008 fino al 30 giugno 2023 L'apertura di credito è garantita da ipoteca di 1° grado sull'immobile Magazzino 5.2 e Ribalta 4.2 ed Edificio Ristorazione	666.667	3.333.333	4.333.334

	Quota corrente	Quota non corrente	
		entro 5 anni	oltre 5 anni
<p><u>BANCA POPOLARE DI VERONA</u> <u>- SAN GEMINIANO E SAN</u> <u>PROSPERO S.p.A.</u></p> <p>Finanziamento di originari € 5.000.000 al tasso EURIBOR 6 mesi, con quota fissa nominale annua 2,00%, rimborsabile in rate semestrali posticipate a partire da 31 dicembre 2010 fino al 29 giugno 2021 L'apertura di credito è garantita da privilegio sull'impianto Fotovoltaico sito sul Magazzino 9.2</p>	454.545	2.272.725	2.045.458
<p><u>CENTROBANCA - Gruppo UBI</u> <u>Banca</u></p> <p>Mutuo Ipotecario di originari € 10.000.000 al tasso EURIBOR 6 mesi, con quota fissa nominale annua 1,70%, rimborsabile in rate semestrali posticipate a partire da 31 dicembre 2010 fino al 31 dicembre 2024 L'apertura di credito è garantita da ipoteca di 1° grado sugli immobili Magazzino 4.3 e Magazzino 4.4</p>	689.655	3.448.276	5.517.241
<p><u>BANCA NAZIONALE DEL</u> <u>LAVORO</u></p> <p>Finanziamento di originari € 9.000.000 al tasso EURIBOR 6 mesi, con quota fissa nominale annua 1.80%, rimborsabile in rate semestrali posticipate a partire da 31 dicembre 2010 fino al 31 dicembre 2024 L'apertura di credito è garantita da ipoteca di 1° grado sull'immobile Magazzino 9.2</p>	620.690	3.103.448	4.965.517

	Quota corrente	Quota non corrente	
		entro 5 anni	oltre 5 anni
<u>CARIPARMA</u> Apertura di credito di conto corrente di originari € 5.000.000 al tasso EURIBOR 3 mesi, con quota fissa nominale annua 2.00%, rimborsabile in rate Trimestrali posticipate a partire da 13 agosto 2013 fino al 14 maggio 2015 L'apertura di credito è garantita da ipoteca di 1° grado su parte del Magazzino 5.1	0	5.000.000	0
Totale crediti assistiti da ipoteche	2.431.557	17.157.782	16.861.550
TOTALE COMPLESSIVO	3.431.557	22.157.782	22.861.550

c) Crediti e debiti verso imprese controllate

<i>GESTIONE SERVIZI INTERPORTO S.r.L.</i>	Quota corrente	Quota non corrente
<u>Crediti verso impresa controllata</u>	289.048	0
<u>Debiti verso impresa controllata</u>	2.041.198	0

La voce crediti v/società controllata Gestione Servizi Interporto s.r.l. rappresenta il saldo delle spese sostenute dalla società a tutto il 2010.

Il saldo comprende inoltre l'ammontare delle imposte che la controllata a seguito dell'adozione del consolidato fiscale ha ceduto alla società.

La voce debiti verso impresa controllata comprende il saldo dell'acquisto di stabilizzato per € 1.908.917 relativo al 2010 e delle spese condominiali afferenti gli immobili interportuali di proprietà.

<i>SERVIZI REAL ESTATE S.r.L.</i>	Quota corrente	Quota non corrente
<u>Crediti verso impresa controllata</u>	16.093	0
	=====	=====
<u>Debiti verso impresa controllata</u>	5.241.269	0
	=====	=====

TOT. CREDITI IMP. CONTROLLATE	305.141	
TOT. DEBITI IMP. CONTROLLATE	7.282.467	

La voce crediti verso società controllata Servizi Real Estate S.r.l. rappresenta principalmente l'ammontare delle imposte che la controllata, a seguito dell'adozione del consolidato fiscale, ha ceduto alla società.

La voce debiti verso l'impresa controllata Servizi Real Estate s.r.l. rappresenta il saldo dei costi sostenuti per le realizzazioni del Magazzino 10.3, nonché il saldo per i costi di manutenzione e pulizia sostenuti nel corso dell'esercizio corrente.

I saldi economici con le società controllate relativi all'esercizio 2010 sono:

	Gestione Servizi Interporto S.r.l	Servizi Real Estate S.r.l.
<i>COSTI:</i>		
Beni		239.342
Servizi	2.024.570	4.395.091
Totale	2.024.570	4.634.433
<i>Ricavi</i>		
Beni		
Servizi	173.101	3.272
Totale	173.101	3.272

6) COMPOSIZIONE DELLE VOCI RATEI E RISCONTI, FONDI PER RISCHI ED ONERI ED ALTRE RISERVE

a) La voce ratei e risconti è così composta:

Ratei e risconti attivi	2010	2009
<i>Ratei</i>		
• affitti attivi	37.229	32.872
• altro	3.717	0
	-----	-----
	40.946	32.872
<i>Risconti</i>		
• servizi e costi attività agricola	17.634	15.750
• utenze Telecom, Tim	6.731	4.423
• canoni assistenza	7.021	3.899
• abbonamenti	14.346	5.644
• canoni di affitto e relative spese	4.863	5.800
• assicurazioni	37.007	10.295
• leasing Locafit Spa (ora BNP PARIBAS)	49.472	58.874
• altri	14.747	1.359
	-----	-----
	151.821	106.044
	-----	-----
Totale ratei e risconti attivi	192.767	138.916
	=====	=====

Ratei e risconti passivi	2010	2009
<i>Ratei</i>		
• interessi sui mutui	1.578	1.637
• IRS	141.265	157.354
• interessi bancari	15.270	27.451
• 14° mensilità e premi	43.210	42.784
• altri	26.020	22.034
	-----	-----
	227.343	251.260
	=====	=====

<u>Risconti</u>	2010	2009
• affitti attivi di competenza dell'esercizio successivo	344.837	353.347
• spese condominiali di competenza dell'esercizio successivo	24.330	29.687
• residua quota contributo opere L.240/90 di competenza anni futuri:		
- entro 12 mesi	1.596.736	1.596.736
- oltre 12 mesi	17.818.800	19.415.536
	-----	-----
	19.784.703	21.395.306
	-----	-----
Totale ratei e risconti passivi	20.012.046	21.646.566
	=====	=====

b) Il Fondo oneri per urbanizzazioni future di € 496.716 rappresenta gli oneri per urbanizzazioni che la società si è impegnata ad eseguire ed il cui costo è stato corrisposto da cessionari stessi al momento della stipula dell'atto di compravendita.

Il decremento netto dell'esercizio, pari a € 194.393 è riferito per opere di interesse generale eseguite nell'esercizio a seguito del completamento del Magazzino 10.3.

c) La voce altre riserve di € 10.446.669 è costituita da:

- contributi Regione Emilia-Romagna € 576.993

La posta, immutata rispetto al precedente esercizio, espone i contributi in conto capitale erogati dalla Regione Emilia-Romagna ed accantonati in apposito fondo, così come consentito dalla normativa fiscale al netto dell'utilizzo deliberato dall'Assemblea dei Soci del 28 giugno 1993, per ripianare la perdita dell'esercizio 1992 pari a € 875.487.

- contributo fondo perduto ex art. 55 DPR 597/73 € 103.291

La posta risulta immutata rispetto al precedente esercizio ed espone un contributo incassato nel 1980 dal Comune di Bologna per il finanziamento di parte del casello autostradale "Bologna Interporto".

- contributo L. 67/88 art. 13 € 1.032.914

La posta, invariata rispetto al precedente esercizio, espone il contributo in conto capitale assegnato alla società dalla L. 67/88 "Legge Finanziaria per il Bilancio dello Stato" per il 1988 ed erogato attraverso la Regione Emilia-Romagna in base alla delibera n. 7302/90, resa esecutiva in data 8 marzo 1991.

- contributo L. 240/90 art. 6 € 7.017.466

La posta espone l'ammontare delle semestralità di € 1.497.725 di contributi in conti impianti, contabilizzati fino al 31 dicembre 1997, così come descritto al punto 1 m) della presente nota, tra le riserve di patrimonio netto.

Tale contributo di complessivi € 44.931.750, è stato erogato in rate semestrali di € 1.497.725 ciascuna scadenti 1-7 e 31-12 di ogni anno fino all'1-7-2007. L'incasso delle rate è subordinato all'approvazione da parte della Commissione di Collaudo del Ministero dei Trasporti preposta alla verifica dei lavori effettivamente eseguiti.

La posta pertanto è costituita dalle rate di contributo contabilizzate a tutto il 31 dicembre 1997 per un ammontare complessivo di € 13.479.525 al netto degli utilizzi:

- per la copertura delle perdite degli esercizi fino al 31 dicembre 1996 e degli esercizi dal 1997 al 2000 per complessivi € 6.348.714;
- per costituzione della riserva per azioni proprie per € 12.238;
- per imposta sostitutiva della maggiorazione di conguaglio di cui al D.L.gs 467/97 per € 86.669;
- per arrotondamenti resisi necessari alla conversione del capitale sociale in euro per € 14.438.

Nel bilancio non figurano accantonamenti per imposte differite in quanto non si ipotizzano utilizzi diversi da quelli consentiti dalla normativa fiscale.

- riserva straordinaria € 1.716.005

L'incremento 2010 di € 149.942 è determinato dalla destinazione dell'utile dell'esercizio 2009 come deliberato dall'Assemblea dei soci in data 27/04/2010.

7) ONERI FINANZIARI IMPUTATI NELL'ESERCIZIO A VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO

Nel corso dell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari relativi a finanziamenti a medio e lungo termine accesi nell'esercizio nelle seguenti voci dell'attivo:

Immobilizzazioni in corso	€ 592.809
Terreni 3° PPE	<u>€ 638.901</u>
Totale	€ 1.231.710 =====

8) IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE E CONTI D'ORDINE

Gli impegni non risultanti dallo Stato Patrimoniale ammontano ad € 13.975.627 e sono così composti:

- Fidejussioni concesse a terzi € 105.988

La posta immutata rispetto all'esercizio precedente espone l'ammontare delle fidejussioni rilasciate dalla Società a garanzia dei contratti di locazione.

- Beni in leasing € 474.215

La posta espone l'ammontare dei canoni futuri del contratto di lease-back immobiliare stipulato con Locafit s.p.a. ora BNP Paribas Lease Group s.p.a. relativo al magazzino 8.2 così come descritto al successivo punto 19).

- Regione Emilia Romagna c/beni in concessione € 1.570.639

La posta, immutata rispetto all'esercizio precedente, espone l'importo dei contributi regionali erogati per la costruzione della palazzina e del piazzale sud del Centro Doganale. Detto importo corrisponde al valore con cui la Regione Emilia Romagna ha preso in consegna le opere di sua proprietà.

- Regione Emilia-Romagna c/terreni in concessione € 45

La posta, immutata rispetto all'esercizio precedente, evidenzia il diritto di superficie costituito a favore dell'Ente Regionale nell'ambito del Centro Doganale.

- Garanzie di terzi ricevute € 4.515.937

La posta, che si incrementa di € 2.500.000, evidenzia la costituzione temporanea del diritto di superficie a favore di Felsina 1.

- Centro Doganale ed Interportuale c/garanzie ricevute € 3.777.047

La posta si decrementa di € 67.466 espone il valore delle polizze fideiussorie, ricevute dai subconcessionari e locatari, a garanzia dei patti contrattuali relativi alla gestione del Centro Doganale e degli immobili Interportuali in locazione.

- Fidejussione Hinterport € 784.923

La posta espone l'ammontare della polizza fideiussoria rilasciata dalla società a garanzia del pre-finanziamento ricevuto e riferito al progetto Hinterport.

- Fidejussione rimborso IVA € 2.746.833

La posta espone il valore della garanzia rilasciata a favore dell'Amministrazione Finanziaria a fronte del rimborso del credito IVA 2009.

9) RIPARTIZIONE DEI RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI SECONDO CATEGORIE DI ATTIVITÀ E AREE GEOGRAFICHE

I ricavi delle vendite e delle prestazioni, così come suddivisi nel Conto Economico, sono conseguiti nella Regione Emilia Romagna.

Si riferiscono a:	2010	2009
Ricavi di vendita immobili	€ 17.496.467	0
Ricavi di vendita Terreni	€ 3.064.460	0
Ricavi di locazione immobiliare	€ 6.230.820	6.339.422
Ricavi Fotovoltaico	€ 111.797	69.732
Ricavi di vendita Diritto di Superficie	€ 52.547	0
	-----	-----
	26.956.091	6.409.154
	=====	=====

I ricavi per vendita immobili e terreni rappresentano i corrispettivi derivanti dalla vendita del Magazzino 10.3, dal terreno urbanizzato del Magazzino 10.4 e della Ribalta Doganale R3.

I ricavi di locazione immobiliare rappresentano i canoni di subconcessione e di affitto del Centro Doganale, delle ribalte e dei magazzini, nonché i rimborsi delle relative spese condominiali.

I ricavi fotovoltaico rappresentano la produzione di energia prodotta dall'impianto di proprietà sito sul coperto del Magazzino 9.2 venduta a Gestione Servizi Elettrici Srl (GSE).

I ricavi di vendita Diritto di Superficie rappresentano la quota parte di competenza dell'esercizio del provento derivante dalla cessione del diritto di utilizzo dei lastrici solari dei capannoni di proprietà per complessivi mq.80.310.

Il contratto ha una durata ventennale con decorrenza 31 ottobre 2010 ed un corrispettivo complessivo di € 6.305.550.

10) CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO

I contributi in conto esercizio di € 499.562 rappresentano le provvidenze erogate da Gestione Servizi Elettrici Srl a fronte della produzione di energia elettrica con impianti fotovoltaici.

Il contributo spettante per l'impianto integrato è di € 0.431 per Kwhp per una durata di 20 anni. L'ammontare al 31/12/2010 è rappresentata dalla suddetta provvidenza per 1.159.077 Kwh prodotti nell'esercizio.

11) COSTI DI PRODUZIONE

1.1 Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La voce è così formata:	2010	2009
- terreni 2° PPE	44.431	346.749
- terreni 3° PPE	1.263.809	553.359
	-----	-----
	1.308.240	900.108
	=====	=====

1.2 Servizi

La voce è così formata:	2010	2009
- Progettazione 2° PPE	0	320.335
- Fabbricati rurali	0	4.392
- Verde 2° PPE	0	56.485
- Reti e impianti 2° PPE	692.207	1.092.135
- Urbanizzazione second. 2° PPE	27.977	15.347
- Bosco 2° PPE	0	25.010
- Bosco 3° PPE	1.680	68.898
- Magazzino 9.7	69.426	189.020
- Magazzino 10.1	376.779	1.986.230
- Magazzino 10.2	27.200	3.229.192
- Magazzino 10.3	3.297.671	10.468.511
- Magazzino 10.4	435.441	68.274
- Magazzino 11.1	514.069	5.996
- Magazzino 11.2	509.413	0
- Magazzino 11.3	376.744	482.540
- Magazzino 11.4	384.881	256.777
- Piazzali park comparto 9	0	335.986
- Parco di Castagnolino	28.925	623.916
- Recinzione e Barriera antirumore	232.201	0
- Servizi condominiali	1.226.754	994.055
- Servizi amministrativi e commerciali	1.193.027	1.051.327
	-----	-----
	9.394.395	21.274.426

1.3 Oneri diversi di gestione

La voce è così formata:	2010	2009
- costo progetti	194.806	53.075
- costo attività agricola	50.309	84.894
- ICI	497.478	459.607
- altri oneri	195.636	208.456
	-----	-----
	938.229	806.032
	=====	=====

12) AMMONTARE DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONE DIVERSI DA DIVIDENDI

La società non ha conseguito alcun provento di tale natura.

13) SUDDIVISIONE DEGLI INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI

L'importo di € 3.158.843 risulta così suddiviso:

	2010	2009
• Interessi passivi su debiti verso banche	722.826	1.020.556
• premi su operazioni di copertura rischio tasso	1.276.143	645.223
• interessi passivi su mutui	1.040.534	726.616
• interessi passivi diversi	119.340	796
	-----	-----
	3.158.843	2.393.191
	=====	=====

I premi per coperture rischio tasso rappresentano il costo di competenza dell'esercizio sostenuto dalla società per l'acquisto sul mercato finanziario di operazioni di copertura rischio tasso.

Tali operazioni consentono di poter coprire il rischio del parametro variabile dei tassi e fissare così la soglia massima di fluttuazione.

Con tali contratti la società ha fissato per il periodo 2007-2012 e per una esposizione debitoria complessiva che potrà raggiungere € 5.000.000 la soglia massima del tasso variabile rispettivamente al 4,80%, nonché relativamente al contratto di lease-back ha "convertito" in tasso fisso al 3,75% il tasso variabile previsto contrattualmente.

Relativamente all'apertura di credito assistita da ipoteca di € 10.000.000 e il mutuo di € 14.000.000 per la durata di 15 anni sono stati stipulati nel corso del 2008 contratti di copertura tassi rispettivamente al tasso 4,36% e 4,39%.

Nell'esercizio 2009 in relazione alle due aperture di credito di € 5.000.000 per la durata di 12 anni e € 10.000.000 per la durata di 15 anni sono stati stipulati contratti di copertura tassi rispettivamente al tasso 3,75% e 3,46%.

Nell'esercizio 2010 relativamente all'apertura di credito di € 9.000.000 per la durata di 15 anni è stato stipulato un contratto di copertura tassi al tasso fisso del 3,40%.

14) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO – IMPOSTE ANTICIPATE

Sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore e rettificata dal conteggio delle imposte anticipate.

Esse risultano così dettagliate:

IRES corrente 27,5%	(24.562)
IRAP corrente 3,9%	196.957
<i>Totale imposte correnti</i>	<i>172.395</i>
Imposte differite attive	(11.520)
Utilizzo imposte differite attive	278.277
Imposte differite passive	99.757
<i>Totale imposte differite</i>	<i>366.514</i>
IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	538.909

Le imposte differite passive, come meglio evidenziato nel relativo prospetto, sono afferenti al differimento della plusvalenza derivante dalla vendita di un immobile di proprietà.

I rapporti tra le società controllate aderenti al consolidato fiscale sono regolati attraverso poste di credito/debito nei confronti della società controllante.

Il debito verso l'Erario riflette altresì del beneficio fiscale risultante dalle eccedenze di interessi passivi rispetto al risultato operativo lordo confluiti nel Fiscal Unit.

15) NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI RIPARTITO PER CATEGORIA

Il numero dei dipendenti risulta così ripartito:

	2010	2009
Dirigenti	2	2
Quadri	4	4
Impiegati	11 *	12 °
	-----	-----
	17	18
	=====	=====

* 2 assunti a tempo determinato

° 4 assunti a tempo determinato

16) AMMONTARE DEI COMPENSI SPETTANTI AGLI AMMINISTRATORI E AI SINDACI E ALLA SOCIETA' DI REVISIONE CONTABILE

Il compenso complessivo spettante agli Amministratori nel 2010 ammonta ad € 89.100. Gli oneri previdenziali su detti compensi ammontano a € 12.756.

Gli emolumenti complessivi spettanti al Collegio Sindacale per il medesimo periodo ammontano a € 31.563.

Il compenso spettante alla Società di Revisione Reconta Ernst & Young S.p.a. di cui all'incarico per il triennio 2010-2012 ammonta a € 27.592.

17) NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI DELLA SOCIETA'

Il Capitale Sociale di € 13.743.928 è suddiviso in 26.584 azioni ordinarie del valore nominale di € 517 cadauna.

18) AZIONI DI GODIMENTO, OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI IN AZIONI, TITOLI O VALORI SIMILI EMESSI DALLA SOCIETA'

La società non ha emesso alcuna azione o titolo di cui al presente punto.

19) BENI IN LEASING

L'operazione di lease-back afferente la vendita del magazzino 8.2 stipulata in data 16/07/2003 con Locafit s.p.a. prevede un investimento originario di € 4.900.000 rimborsabili in 96 canoni mensili anticipati di € 55.758 oltre IVA a partire dall'1/07/2003 fino all'1/07/2011 indicizzati all'Euribor 3 mesi "convertito" in tasso fisso come riportato al precedente punto 11); valore di riscatto pari al 5% dell'investimento.

Nel corso dell'esercizio conseguentemente alla concessione dei lastrici solari in diritto di superficie per la realizzazione di un impianto fotovoltaico la Società ha effettuato il riscatto anticipato del tetto del Magazzino 8.2.

L'operazione ha comportato un premio di riscatto anticipato di € 174.405 e conseguentemente il valore dell'investimento originario diminuisce da € 4.900.000 a € 4.064.550 ed i canoni da € 55.758 a € 46.251.

In relazione a tale posta di bilancio si precisa che le modalità di contabilizzazione delle operazioni di locazione finanziaria, adottate dalla società, sono conformi alla metodologia patrimoniale.

Come indicato dall'O.I.C. 1 viene di seguito riportato l'effetto della contabilizzazione dell'operazione di lease secondo le metodologie finanziarie.

Ciò avrebbe condotto a descrivere nello Stato Patrimoniale i beni oggetto del leasing al netto degli ammortamenti, nonché il debito in linea capitale tra le passività. Contestualmente, nel Conto Economico, si sarebbero stornati i canoni pagati, sostituendoli con le quote di ammortamento dei beni e le quote relative agli oneri finanziari conseguenti alla componente implicita di interessi sul finanziamento inclusa nelle rate dell'esercizio.

Qualora fosse stata adottata tale modalità di contabilizzazione, il bilancio avrebbe mostrato un aumento delle immobilizzazioni materiali nette di € 2.787.983 e un aumento dei debiti verso altri finanziatori per € 474.215 scadenti l'esercizio successivo; con un effetto sul Patrimonio Netto di € 1.587.245 e sull'utile d'esercizio di € 271.816, al netto degli effetti fiscali.

Contratto	Valore attuale rate non scadute	Oneri finanziari impliciti	Canoni di competenza dell'es. 2010	Costo del bene nel caso di utilizzo del metodo finanziario	Ammortamenti	Fondo Ammortamento
N° 140299 002	474.215	27.759	589.115	4.227.000	169.080	1.408.351

20) OPERAZIONI REALIZZATE CON PARTI CORRELATE

Le operazioni realizzate con le parti correlate sono espressamente evidenziate nella nota integrativa al precedente paragrafo 5 c).

21) INFORMATIVA EX ART. 2427 BIS C.C.

Come riportato al paragrafo 13 precedente è prassi della Società far fronte alle oscillazioni dei tassi d'interesse attraverso il ricorso dei seguenti strumenti finanziari di copertura:

Banca	Tipo	Importo di riferimento (€)	Data iniziale	Data finale	Tasso parametro fisso Società	Tasso parametro Banca	Importo nozionale effettivo (€)	MtM al 31.12.2010 (€)	Copertura
Cassa di Risparmio di Bologna	IRS	5.000.000	30/07/2007	30/07/2012	Euribor 3 mesi + 0,38% (tetto max 5,18%)		5.000.000	(32.560)	finanziamento a breve
Cassa di Risparmio di Bologna	IRS	14.000.000	03/03/2008	01/03/2023	4,39%	Euribor 6 mesi	12.500.000	(1.185.299)	mutuo
Banca Nazionale del Lavoro	IRS	6.000.000	31/05/2003	31/05/2011	3,75%	Euribor 3 mesi	375.000	(3.853)	operazione di leasing
Banca Nazionale del Lavoro	IRS	10.000.000	30/06/2008	30/06/2023	4,36%	Euribor 6 mesi	8.666.667	(713.735)	mutuo
Banca Nazionale del Lavoro	IRS	9.000.000	25/01/2010	31/12/2024	3,40%	Euribor 6 mesi	9.000.000	(207.839)	mutuo
Banca Popolare di Verona	IRS	5.000.000	08/06/2009	30/06/2021	3,75%	Euribor 6 mesi	4.772.727	(240.139)	mutuo
Banca Popolare di Bergamo (Centrobanca)	IRS	10.000.000	31/12/2009	31/12/2024	3,46%	Euribor 6 mesi	9.655.172	(305.734)	mutuo