

# VENICE NEWPORT CONTAINER AND LOGISTICS S.P.A.

Società soggetta alla direzione e coordinamento dell'Autorità portuale di Venezia

Sede in VENEZIA - DORSODURO SANTA MARTA , 13

Capitale Sociale versato Euro 50.000.000,00

Iscritta alla C.C.I.A.A. di VENEZIA

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 03980210276

Partita IVA: 03980210276 - N. Rea: 354781

## Bilancio al 31/12/2013

### STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2013	31/12/2012
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
<b>Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	4.126	6.965
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	12.210	2.580
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.042	1.111
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	497.557	414.593
7) Altre	470.604	454.426
Totale immobilizzazioni immateriali (I)	985.539	879.675
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	95.548.670	89.652.379
4) Altri beni	1.578	0
Totale immobilizzazioni materiali (II)	95.550.248	89.652.379
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
2) Crediti		
d) Verso altri		
Esigibili oltre l'esercizio successivo	444.700	444.700
Totale crediti verso altri	444.700	444.700

Totale Crediti (2)	444.700	444.700
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	444.700	444.700
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>96.980.487</b>	<b>90.976.754</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<i>I) Rimanenze</i>		
Totale rimanenze (I)	0	0
<i>II) Crediti</i>		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	417.392	940.419
Totale crediti verso clienti (1)	417.392	940.419
4-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	683.577	414.996
Totale crediti tributari (4-bis)	683.577	414.996
5) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	220.000
Totale crediti verso altri (5)	0	220.000
Totale crediti (II)	1.100.969	1.575.415
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III)	0	0
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	2.553.292	623.387
3) Danaro e valori in cassa	775	17
Totale disponibilità liquide (IV)	2.554.067	623.404
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>3.655.036</b>	<b>2.198.819</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>		
Ratei e risconti attivi	20.355	13.918
<b>Totale ratei e risconti (D)</b>	<b>20.355</b>	<b>13.918</b>

<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>100.655.878</b>	<b>93.189.491</b>
----------------------	--------------------	-------------------

**STATO PATRIMONIALE**

<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
----------------	-------------------	-------------------

**A) PATRIMONIO NETTO**

I - Capitale	50.000.000	50.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
<i>VII - Altre riserve, distintamente indicate</i>		
Versamenti in conto capitale	10.700.000	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	2
Totale altre riserve (VII)	10.700.001	2
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-799.652	-878.405
<i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i>		
Utile (perdita) dell'esercizio	-50.411	78.754
Utile (Perdita) residua	-50.411	78.754

<b>Totale patrimonio netto (A)</b>	<b>59.849.938</b>	<b>49.200.351</b>
------------------------------------	-------------------	-------------------

**B) FONDI PER RISCHI E ONERI**

<b>Totale fondi per rischi e oneri (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

**C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**

	<b>22.469</b>	<b>8.321</b>
--	---------------	--------------

**D) DEBITI**

## 3) Debiti verso soci per finanziamenti

Esigibili entro l'esercizio successivo	800.000	16.500.000
Totale debiti verso soci per finanziamenti (3)	800.000	16.500.000

## 4) Debiti verso banche

Esigibili oltre l'esercizio successivo	37.454.565	23.467.873
Totale debiti verso banche (4)	37.454.565	23.467.873

## 7) Debiti verso fornitori

Esigibili entro l'esercizio successivo	2.342.266	3.856.220
Esigibili oltre l'esercizio successivo	36.847	17.423
<b>Totale debiti verso fornitori (7)</b>	<b>2.379.113</b>	<b>3.873.643</b>

## 12) Debiti tributari

Esigibili entro l'esercizio successivo	67.009	123.958
<b>Totale debiti tributari (12)</b>	<b>67.009</b>	<b>123.958</b>

## 13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Esigibili entro l'esercizio successivo	18.218	15.345
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)</b>	<b>18.218</b>	<b>15.345</b>

## 14) Altri debiti

Esigibili oltre l'esercizio successivo	64.566	0
<b>Totale altri debiti (14)</b>	<b>64.566</b>	<b>0</b>

<b>Totale debiti (D)</b>	<b>40.783.471</b>	<b>43.980.819</b>
--------------------------	-------------------	-------------------

**E) RATEI E RISCONTI**

<b>Totale ratei e risconti (E)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
------------------------------------	----------	----------

<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>100.655.878</b>	<b>93.189.491</b>
-----------------------	--------------------	-------------------

**CONTI D'ORDINE**

<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
-------------------	-------------------

**CONTO ECONOMICO**

<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
-------------------	-------------------

**A) VALORE DELLA PRODUZIONE:**

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	220.252	440.635
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	2.451.417	2.332.529
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	801.851	685.416
Contributi in conto esercizio	800.000	670.000

Totale altri ricavi e proventi (5)	1.601.851	1.355.416
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>4.273.520</b>	<b>4.128.580</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	126
7) Per servizi	1.842.367	1.937.311
8) Per godimento di beni di terzi	9.170	10.506
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	204.311	209.903
b) Oneri sociali	84.336	64.142
c) Trattamento di fine rapporto	14.165	8.321
e) Altri costi	948	270
Totale costi per il personale (9)	303.760	282.636
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	30.466	25.845
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	92.346	91.620
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	20.000	20.000
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	142.812	137.465
14) Oneri diversi di gestione	854.086	888.987
<b>Totale costi della produzione (B)</b>	<b>3.152.195</b>	<b>3.257.031</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>1.121.325</b>	<b>871.549</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	4.584	6.782
Totale proventi diversi dai precedenti (d)	4.584	6.782
Totale altri proventi finanziari (16)	4.584	6.782
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	866.490	670.033
Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	866.490	670.033

17-bis) Utili e perdite su cambi	0	-2.368
<b>Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)</b>	<b>-861.906</b>	<b>-665.619</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:</b>		
<b>Totale rettifiche di attività finanziarie (D) (18-19)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:</b>		
21) Oneri		
Imposte relative ad esercizi precedenti	77.104	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	3
Altri	0	394
Totale oneri (21)	77.106	397
<b>Totale delle partite straordinarie (E) (20-21)</b>	<b>-77.106</b>	<b>-397</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)</b>		
	<b>182.313</b>	<b>205.533</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	232.724	126.779
Totale imposte sul reddito dell'esercizio (22)	232.724	126.779
<b>23) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>-50.411</b>	<b>78.754</b>

*per il consiglio di amministrazione  
Il Presidente  
Prof. Paolo Costa*

**VENICE NEWPORT CONTAINER AND LOGISTICS S.P.A.**  
**Società soggetta alla direzione e coordinamento dell'Autorità Portuale di Venezia**

Sede in VENEZIA - SANTA MARTA - FABBRICATO 13  
Capitale Sociale versato Euro 50.000.000,00  
Iscritta alla C.C.I.A.A. di VENEZIA  
Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 03980210276  
Partita IVA: 03980210276 - N. Rea: 354781

## **Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2013**

### **Premessa**

Gentili Soci,

il bilancio chiuso al 31/12/2013, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, comma 1 del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, comma 1 c.c. e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio, e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quarto comma del Codice Civile.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dagli organi professionali competenti in materia contabile, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Le voci dell'Attivo e del Passivo appartenenti a più voci dello Stato patrimoniale sono specificatamente richiamate.

Al fine di raggiungere una maggiore comparabilità, alcune voci dell'esercizio relative al 31 dicembre 2013 sono state opportunamente riclassificate.

Il dettaglio delle riclassificazioni è stato fornito all'interno delle singole voci.

Come riportato nella Relazione sulla Gestione, la società si è avvalsa del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del bilancio di esercizio 2013.

### **Criteri di redazione**

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

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità

aziendale, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;

- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio
- Per il progetto di bilancio al 31 dicembre 2013 è sottoposto alla revisione contabile della società Reconta Ernst & Young SpA.

### **Criteri di valutazione**

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

#### **Immobilizzazioni immateriali**

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

L'ammortamento dei costi sostenuti per l'accensione dei prestiti è rapportato alla durata dei medesimi.

I costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio e di sviluppo delle attività svolte. La valutazione indicata in bilancio e la procedura di ammortamento adottata tengono conto di un'utilità futura stimata in 5 anni.

Le spese di pubblicità derivano dagli oneri relativi alle spese di comunicazione.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

#### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi

indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è in corso risulta ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Per i fabbricati sono state applicate le aliquote del 3% che rispecchiano i piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% in caso di acquisizioni nell'esercizio.

### ***Scorporo terreni/fabbricati***

Il decreto legge 223/2006 ha previsto, ai fini fiscali, l'obbligo di effettuare la separazione contabile dei terreni dai fabbricati sovrastanti, in quanto soltanto i fabbricati sono soggetti ad ammortamento: la norma è motivata con l'avvicinamento della disposizione fiscale ai principi contabili. Infatti, il principio contabile nazionale n. 16, relativo alle immobilizzazioni materiali, prevede lo scorporo in base a stime, dei terreni sui quali insistono fabbricati.

La società non ammortizza i terreni, come pure il sedime sul quale insistono i fabbricati, in quanto beni patrimoniali non soggetti a degrado e aventi vita utile illimitata.

### **Immobilizzazioni finanziarie**

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori. I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono esposti al valore di presunto realizzo. Detto valore è stato determinato rettificando il valore nominale dei crediti esistenti in modo da tenere conto di tutti i rischi di mancato realizzo.

### **Crediti**

I crediti dell'attivo circolante sono iscritti al valore di presunto realizzo. Detto valore è stato determinato rettificando il valore nominale dei crediti esistenti in modo da tenere conto di tutti i rischi di mancato realizzo.

Le attività per imposte anticipate connesse alle differenze temporanee deducibili ed alle perdite fiscali, in aderenza al principio generale della prudenza, non sono state rilevate in quanto non sussiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui le stesse si riverseranno, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare, e di imponibili fiscali futuri che potranno assorbire le perdite riportabili.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

### Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economica.

### TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

### Debiti

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale.

### Valori in valuta

Non esistono attività e passività in valuta.

### Impegni, garanzie e rischi

Sono esposti al loro valore contrattuale in calce allo Stato Patrimoniale, secondo quanto stabilito dal terzo comma dell'articolo 2424 del Codice Civile.

### Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

## Informazioni sullo Stato Patrimoniale

### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 985.539,00 (€ 879.675,00 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Costo storico esercizio precedente	Rivalutazioni esercizio precedente	Svalutazioni esercizio precedente	Fondo ammortamento esercizio precedente	Valore iniziale
Costi di impianto e di ampliamento	14.191	0	0	7.226	6.965
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	6.451	0	0	3.871	2.580
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.250	0	0	139	1.111
Immobilizzazioni in corso e acconti	414.593	0	0	0	414.593
Altre	495.670	0	0	41.244	454.426
<b>Totali</b>	<b>932.155</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52.480</b>	<b>879.675</b>
Descrizione	Acquisizioni /Capitalizzazioni	Totale alienazioni	Totale riclassificazioni (a)/da altre voci	Svalutazioni/Ri pristini di valore	Rivalutazioni
Costi di impianto e di ampliamento	0	0	0	0	0
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	13.650	0	0	0	0
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0	0	0	0

Immobilizzazioni in corso e acconti	82.965	0	0	0	0
Altre	39.716	0	0	0	0
<b>Totali</b>	<b>136.331</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Descrizione	Ammortamenti	Rivalutazioni esercizio corrente	Svalutazioni esercizio corrente	Fondo ammortamento esercizio corrente	Valore netto finale
Costi di impianto e di ampliamento	2.838	0	0	10.065	4.126
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	4.020	0	0	7.891	12.210
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	70	0	0	209	1.042
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	497.557
Altre	23.538	0	0	64.782	470.604
<b>Totali</b>	<b>30.466</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82.947</b>	<b>985.539</b>

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a € 470.604,00 è esposta al netto degli ammortamenti dell'anno pari ad € 23.538,00 ed è stata aumentata degli incrementi del periodo di € 39.716,00, comprende la capitalizzazione delle spese di istruttoria e dell'imposta sostitutiva riferiti all'erogazione del mutuo e costi di perizia.

Alla voce "immobilizzazioni in corso e acconto" di € 497.557,00 sono confluite principalmente le spese sostenute nell'anno per lo studio del "modello di esercizio e del relativo layout di massima del sistema terminal container d'altura terminal di terra e relativi collegamenti".

Trattandosi di studi di progetti non ancora conclusi alla fine dell'esercizio vengono iscritti in tale voce e non ammortizzati.

In relazione a quanto disposto dall'art.2427, punto 3 del Codice Civile, viene esposta nei seguenti prospetti la composizione dei costi di impianto e ampliamento e dei costi di ricerca, sviluppo e pubblicità.

#### Composizione dei costi di impianto e ampliamento:

Descrizione	Saldo iniziale	Incrementi dell'esercizio	Ammortamenti dell'esercizio
Costi di costituzione / modifiche statutarie	6.965	0	2.838
<b>Totali</b>	<b>6.965</b>	<b>0</b>	<b>2.838</b>
Descrizione	Altri decrementi	Saldo finale	Variazione
Costi di costituzione / modifiche statutarie	0	4.127	-2.838
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>4.127</b>	<b>-2.838</b>

#### Composizione dei costi di pubblicità:

Descrizione	Saldo iniziale	Incrementi dell'esercizio	Ammortamenti dell'esercizio
Spese di comunicazione	2.581	13.650	4.020
<b>Totali</b>	<b>2.581</b>	<b>13.650</b>	<b>4.020</b>

Descrizione	Altri decrementi	Saldo finale	Variazione
Spese di comunicazione	0	12.211	9.630
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>12.211</b>	<b>9.630</b>

I costi iscritti sono ragionevolmente correlati ad una utilità protratta in più esercizi, e sono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione, in ragione del 20% annuo.

### Immobilizzazioni materiali

La voce “immobilizzazioni materiali” è pari a € 95.550.248,00 (€ 89.652.379,00 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Costo storico esercizio precedente	Rivalutazioni esercizio precedente	Svalutazioni esercizio precedente	Fondo ammortamento esercizio precedente	Valore iniziale
Terreni e fabbricati	89.880.786	0	0	228.407	89.652.379
Attrezzature industriali e commerciali	0	0	0	0	0
Macchine d'ufficio	257	0	0	257	0
<b>Totali</b>	<b>89.881.043</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>228.664</b>	<b>89.652.379</b>
Descrizione	Acquisizioni/Capitalizzazioni	Totale alienazioni	Totale riclassificazioni (a)/da altre voci	Svalutazioni/Ri-pristini di valore	Rivalutazioni
Terreni e fabbricati	6.062.543	0	(74.889)	0	0
Attrezzature varie	504	0	0	0	0
Macchine d'ufficio	2.056	0	0	0	0
<b>Totali</b>	<b>6.065.103</b>	<b>0</b>	<b>(74.889)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Descrizione	Ammortamenti	Rivalutazioni esercizio corrente	Svalutazioni esercizio corrente	Fondo ammortamento esercizio corrente	Valore netto finale
Terreni e fabbricati	91.363	0	0	319.770	95.548.670
Attrezzature varie	504	0	0	504	0
Macchine d'ufficio	479	0	0	736	1.577
<b>Totali</b>	<b>92.346</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>321.010</b>	<b>95.550.247</b>

La società nel corso degli anni ha acquisito delle aree industriali dismesse per lo sviluppo e ampliamento del sedime portuale per terminal e piattaforma logistica, previo smantellamento impianti industriali, bonifica, messa in sicurezza e cambio d'uso.

Nell'anno la voce terreni è stata incrementata di € 6.062.543,00 per costi relativi ai lavori di bonifica sostenuti e per tutti quei costi accessori sostenuti nell'ambito del progetto di bonifica volti a migliorare e potenziare la funzionalità dei terreni stessi. Sono, inoltre, stati capitalizzati i costi del personale coinvolto nel coordinamento dei lavori di bonifica, gli ammortamenti relativi alle altre immobilizzazioni immateriali e gli interessi passivi relativi al finanziamento.

Si ricorda che nella voce terreni e fabbricati sono comprese le aree ex industriali di Porto Marghera acquisite da Montefibre, i fabbricati acquisiti da West Docks Logistic Venice Srl (WDLV Srl) e le aree acquisite da Syndial SpA.

Nel rispetto dei principi contabili OIC 16 si erano imputati i valori dei terreni e dei fabbricati in base alle valutazioni emerse delle perizie dell' Agenzia del territorio imputando a:

Fabbricati (Montefibre) € 10.859.655,32

Fabbricati (West Docks) € 3.045.424,20

Totale dei Fabbricati per € 13.905.079,52.

L'ammortamento calcolato per l'anno 2013 per € 91.362,72 si riferisce esclusivamente all'immobile utilizzato e locato a terzi, acquisito dalla WDLV Srl, mentre per gli altri immobili, che attualmente non risultano utilizzabili e utilizzati, non si è proceduto all'ammortamento.

Risultano inoltre ammortizzati nell'anno per € 504,00 le attrezzature varie e per € 479,00 le macchine d'ufficio.

La voce "immobilizzazioni materiali" al lordo degli ammortamenti risultano così incrementati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Macchine d'ufficio	257	2.314	2.057
Terreni	75.975.706	81.963.360	5.987.654
Fabbricati	13.905.080	13.905.080	0
Attrezzature varie	0	504	504
<b>Totali</b>	<b>89.881.043</b>	<b>95.871.258</b>	<b>5.990.215</b>

### Immobilizzazioni finanziarie - Crediti

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 444.700,00 (€ 444.700,00 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Importo nominale iniziale	Fondo svalutazione iniziale	Valore netto iniziale
Verso altri esigibili esigibili oltre esercizio successivo	444.700	0	444.700
<b>Totali</b>	<b>444.700</b>	<b>0</b>	<b>444.700</b>
Descrizione	Importo nominale finale	Fondo svalutazione finale	Valore netto finale (formula)
Verso altri esigibili esigibili oltre esercizio successivo	444.700	0	444.700
<b>Totali</b>	<b>444.700</b>	<b>0</b>	<b>444.700</b>

Trattasi dell'indennizzo di € 444.700,00 riconosciuti nell'acquisizione delle aree per l'occupazione

di terreni privati nel dettaglio:

- credito per l'indennizzo di € 420.000,00 che verrà riconosciuto in luogo della permuta alla stessa Venice Newport Container and Logistics Spa (avente causa di Montefibre Spa ora e indirettamente di ACSA Spa),
- credito per l'indennizzo di € 24.700,00 che verrà riconosciuto in luogo della permuta alla stessa Venice Newport Container and Logistics Spa (avente causa di Syndial Spa) per l'avvenuta occupazione di terreni privati senza ricevimento di indennità alcuna, per il loro uso a pronte dell'escavo di canali portuali, con definitiva sottrazione ad ogni possibile successivo utilizzo da parte del privato proprietario.

### Attivo circolante - Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 1.100.969,00 (€ 1.575.415,00 nel precedente esercizio).

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

#### Composizione dei crediti dell'attivo circolante:

Descrizione	Valore nominale	Fondo svalutazione	Fondo svalutazione interessi di mora	Valore netto
Verso Clienti - esigibili entro l'esercizio successivo	457.392	40.000	0	417.392
Tributari - esigibili entro l'esercizio successivo	683.577	0	0	683.577
<b>Totali</b>	<b>1.140.969</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>1.100.969</b>

#### Movimenti dei crediti dell'attivo circolante:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Crediti verso clienti	940.419	417.392	-523.027
Crediti tributari	414.996	683.577	268.581
Crediti verso altri	220.000	0	-220.000
<b>Totali</b>	<b>1.575.415</b>	<b>1.100.969</b>	<b>-474.446</b>

I "crediti verso Clienti" si riferiscono ai crediti nei confronti dei conduttori in locazione dei fabbricati agibili.

Come nell'anno precedente anche nell'anno in corso è stato accantonato a titolo prudenziale e per un rischio generico un ulteriore importo al fondo di svalutazione crediti di € 20.000,00. Il fondo svalutazione crediti ha subito pertanto nel corso dell'esercizio la seguente movimentazione:

Fondo svalutazione crediti	Saldo 31.12.2012	Utilizzo	Accantonamento	Saldo 31.12.2013
Fondo svalutazione crediti	20.000	0	20.000	40.000
<b>Totali</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>	<b>20.000</b>	<b>40.000</b>

I "crediti tributari" si riferiscono al credito Iva in chiusura dell'esercizio per € 641.860,00, alle

ritenute sugli interessi € 917,00 e alle ritenute subite per € 40.800,00.

### Attivo circolante - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 2.554.067,00 (€ 623.404,00 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Depositi bancari e postali	623.387	2.553.292	1.929.905
Denaro e valori in cassa	17	775	758
<b>Totali</b>	<b>623.404</b>	<b>2.554.067</b>	<b>1.930.663</b>

### Elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate

A sensi dell'art. 2427, punto 5 del Codice Civile si evidenzia che non esistono partecipazioni in altre imprese.

### Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre i 5 anni	Totale
Verso clienti - Circolante	417.392	0	0	417.392
Crediti tributari - Circolante	683.577	0	0	683.577
<b>Totali</b>	<b>1.100.969</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.100.969</b>

### Crediti - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Italia	Altri paesi UE	Resto d'Europa	Altri	Totale
Verso clienti	417.392	0	0	0	417.392
Crediti tributari	683.577	0	0	0	683.577
<b>Totali</b>	<b>1.100.969</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.100.969</b>

### Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 20.355,00 (€ 13.918,00 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Risconti attivi	13.918	20.355	6.437
<b>Totali</b>	<b>13.918</b>	<b>20.355</b>	<b>6.437</b>

  

Descrizione	Importo
Altri	8.037
Assicurazione	12.318
<b>Totali</b>	<b>20.355</b>

La voce risconti attivi si suddivide in € 12.318,00 rilevati sulle spese di assicurazione e in € 8.037,00 rilevati su fitti passivi.

### Oneri finanziari imputati a voci di Stato Patrimoniale

Vengono di seguito riportati gli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, punto 8 del Codice Civile:

Descrizione	Importo
Interessi passivi su mutuo	866.477
<b>Totali</b>	<b>866.477</b>

Trattasi di oneri finanziari garantiti da ipoteca collegati all'acquisizione delle aree e capitalizzati alla voce terreni.

### Patrimonio Netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 59.849.938,00 (€ 49.200.351,00 nel precedente esercizio).

Nel prospetto riportato di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto.

Descrizione	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva da soprapprezzo azioni	Riserve da Rivalutazione	Riserva Statutaria
All'inizio dell'esercizio precedente	50.000.000	0	0	0	0
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Altre destinazioni	0	0	0	0	0
Altre variazioni:					
Altre	0	0	0	0	0
Risultato dell'esercizio precedente	0	0	0	0	0
Alla chiusura dell'esercizio precedente	50.000.000	0	0	0	0
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Altre destinazioni	0	0	0	0	0
Altre variazioni:					
Altre	0	0	0	0	0
Risultato dell'esercizio corrente	0	0	0	0	0
Alla chiusura dell'esercizio corrente	50.000.000	0	0	0	0

Descrizione	Riserva per azioni proprie in portafoglio	Altre Riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Risultato dell'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	0	0	-891.469	13.064	49.121.595
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Altre destinazioni	0	0	13.064	-13.064	0
Altre variazioni:					
Altre	0	2	0	0	2

Risultato dell'esercizio precedente	0	0	0	78.754	78.754
Alla chiusura dell'esercizio precedente	0	2	-878.405	78.754	49.200.351
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Altre destinazioni	0	0	78.753	-78.754	-1
Altre variazioni:					
Vers.to C.futuro aumento cap.soc.	0	10.699.999	0	0	10.699.999
Risultato dell'esercizio corrente	0	0	0	-50.411	-50.411
Alla chiusura dell'esercizio corrente	0	10.700.001	-799.652	-50.411	59.849.938

La composizione delle altre riserve è la seguente:

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzo per copertura perdite	Altri movimenti	Saldo finale bilancio
Versamenti in conto futuro aumento capitale sociale	0	0	10.700.000	10.700.000
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	0	-1	1
<b>Totali</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>10.699.999</b>	<b>10.700.001</b>

L'incremento nelle "Altre Riserve" risulta legato alla rinuncia del prestito infruttifero verso soci di € 10.700.000,00 conseguente all'aumento della riserva conto futuro aumento di capitale sociale.

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 7-bis del Codice Civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dal prospetto seguente:

Descrizione	Saldo Finale	Possibilità utilizzazione (A=aumento,B= copertura perdite,C=distribuibili ai soci)	Quota disponibile	Utilizzi tre esercizi precedenti: Copertura perdite	Utilizzi tre esercizi precedenti: Altro
Capitale	50.000.000			0	0
Altre Riserve	10.700.001	a,b,c	10.700.001	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-799.652		-799.652	0	0
Totale	59.900.349		9.900.349		
di cui distribuibile			9.900.349		

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 17 del Codice Civile relativamente ai dati sulle azioni che compongono il capitale della società, al numero ed al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dai prospetti seguenti:

Descrizione	Numero azioni a inizio esercizio	Valore azioni a inizio esercizio	Numero azioni sottoscritte	Valore azioni sottoscritte
Ordinarie	50.000	50.000.000,00	0	0
<b>Totali</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000.000,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

  

Descrizione	Numero altri movimenti	Valore altri movimenti	Numero azioni alla fine esercizio	Valore azioni alla fine esercizio

Ordinarie	0	0	50.000	50.000.000,00
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000.000,00</b>

### Fondi per rischi e oneri

Nel corso dell'esercizio la Società ha presentato denuncia di variazione catastale (DOCFA) degli immobili di proprietà riferiti al compendio ex Montefibre, con proposta di minor rendita, questo perché nel tempo e comunque nell'ambito di un progetto di bonifica e riuso a fini logistici e portuali i fabbricati e gli impianti presenti sono stati in parte demoliti o rimossi, condizione che ha comportato una modifica della attitudine a produrre reddito.

Sono stati notificati gli avvisi di accertamento VE0105602/2014 (datato 8.4.2014 e notificato il 17.04.2014) e VE0106417/2014 (datato 9.4.2014 e notificato il 15.4.2014) con attribuzione di una rendita maggiore rispetto a quella proposta dalla società.

Gli amministratori hanno proposto istanza di autotutela con l'obiettivo di ottenere la modifica delle rendite attribuite sostenendo detta istanza sul fatto che l'Ufficio competente non ha eseguito alcun sopralluogo prima del riaccertamento ed essendo oggettiva l'intervenuta modifica del compendio.

La società, supportata dai propri consulenti tecnici, ed essendo ancora pendenti i termini sta valutando se proporre comunque ricorso Avanti la Commissione Tributaria ed in proposito, stante il contesto di obiettiva incertezza nella portata dell'applicazione della norma tributaria, non ha ritenuto di effettuare uno stanziamento a fondo rischi (la passività potenziale è inferiore a € 100.000,00).

### TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 22.469,00 (€ 8.321,00 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Saldo iniziale	Accantonamenti dell'esercizio	Utilizzi dell'esercizio
Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	8.321	14.148	0
<b>Totali</b>	<b>8.321</b>	<b>14.148</b>	<b>0</b>
Descrizione	Altri movimenti dell'esercizio +/-	Saldo finale	Variazione
Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	0	22.469	14.148
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>22.469</b>	<b>14.148</b>

### Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 40.783.471,00 (€ 43.980.819,00 nel precedente

esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti verso soci per finanziamenti	16.500.000	800.000	-15.700.000
Debiti verso banche	23.467.873	37.454.565	13.986.692
Debiti verso fornitori	3.873.643	2.379.113	-1.494.530
Debiti tributari	123.958	67.009	-56.949
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	15.345	18.218	2.873
Altri debiti	0	64.566	64.566
<b>Totali</b>	<b>43.980.819</b>	<b>40.783.471</b>	<b>-3.197.348</b>

Per l'anno 2013 i ratei ferie e permessi sono stati classificati all'interno della voce altri debiti per l'importo di € 37.877,00 diversamente dall'anno 2012 inseriti nella voce debiti verso fornitori.

I debiti verso banche sono relativi all'erogazione delle somme in relazione al contratto di mutuo fondiario del valore nominale complessivo di € 50.000.000,00.

Il rimborso delle somme mutate da realizzare con procedura di ammortamento avverrà in 20 anni a partire dal 1 luglio 2015 in 40 rate semestrali.

I *covenant* previsti da contratto sono sul piano proprietario legate alla permanenza del controllo della società da parte dei soci in essere al momento della stipula del contratto, ovvero dell'immediata comunicazione degli eventuali mutamenti; sul piano finanziario è previsto il subentro dei soci nei crediti dell'istituto verso la società mutuataria ove quest'ultima non vi facesse autonomamente fronte. Vi è poi l'obbligo per tutta la durata del finanziamento di rispetto di un vincolo patrimoniale - finanziario legato al rapporto tra posizione finanziaria netta e patrimonio netto. Tale parametro risulta rispettato sulla base dei dati di bilancio al 31 dicembre 2013.

Inoltre, a garanzia del mantenimento dell'obbligo di copertura del mutuo l'Autorità Portuale di Venezia si è impegnata a contenere il totale degli importi dovuti/impegnati in ogni esercizio a titolo di capitale ed interessi per operazioni di finanziamento a titolo oneroso (compresi i contratti di leasing) – esclusi dal computo i finanziamenti con onere a carico dello stato e garanzie connesse ad indebitamento finanziario proprio e di terzi – entro il limite del 35% del totale delle entrate evidenziate nel bilancio dell'esercizio di riferimento alle voci “Tasse Portuali”, “proventi di autorizzazioni per operazioni portuali di cui all'art. 16” e concessioni demaniali. Sulla base dell'ultimo bilancio approvato dell'Autorità portuale tale condizione è rispettata.

I dati di riferimento sono i seguenti:

- Mutui APV € 125,5 mil/€ + Mutuo VN € 50 mil/€

- Rata annua (Euribor 6M + spread medio ponderato) min € 9.132.000 – max € 10.670.000

Entrate proprie APV	2011	2012	2013
Tributarie	€ 15.139.000	€ 14.691.000	€ 17.325.000
Canoni demaniali	€ 24.451.000	€ 22.369.000	€ 22.030.000
Soglia covenant (35%)	€ 13.856.000	€ 12.971.000	€ 13.774.000

### Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre i 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	800.000	0	0	800.000
Debiti verso banche	0	4.507.657	32.946.908	37.454.565
Debiti verso fornitori	2.342.266	36.847	0	2.379.113
Debiti tributari	67.009	0	0	67.009
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	18.218	0	0	18.218
Altri debiti	38.566	26.000	0	64.566
<b>Totali</b>	<b>3.266.059</b>	<b>4.570.504</b>	<b>32.946.908</b>	<b>40.783.471</b>

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Debiti non assistiti da garanzie reali	Debiti assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	800.000	0	800.000
Debiti verso banche	0	37.454.565	37.454.565
Debiti verso fornitori	2.379.113	0	2.379.113
Debiti tributari	67.009	0	67.009
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	18.218	0	18.218
Altri debiti	64.566	0	64.566
<b>Totali</b>	<b>3.328.906</b>	<b>37.454.565</b>	<b>40.783.471</b>

I debiti verso banche oltre i 12 mesi sono stati classificati in proporzione ai tiraggi del mutuo ottenuti e al piano di ammortamento del mutuo stesso, allegato al contratto.

Alla data di chiusura dell'esercizio, risultano in essere le seguenti garanzie:

- Mutuo fondiario a favore di Banca Carige Spa – Cassa di risparmio di Genova e Imperia del 5 agosto 2011 notaio Alberto Gasparotti di Mestre-Venezia, registrato a Venezia Mestre il 10/08/2011 a n. 10668 serie 1t per euro 50.000.000,00, di cui erogati in conto mutuo euro

37.454.565,00 iscritta su compendio immobiliare ubicato in Zona industriale di Porto Marghera.

Tali debiti risultano garantiti anche dai soci Autorità Portuale di Venezia e Apv Investimenti Spa.

### Debiti - Ripartizione per area geografica

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Altri	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	800.000	0	0	0	800.000
Debiti verso banche	37.454.565	0	0	0	37.454.565
Debiti verso fornitori	2.379.113	0	0	0	2.379.113
Debiti tributari	67.009	0	0	0	67.009
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	18.218	0	0	0	18.218
Altri debiti	64.566	0	0	0	64.566
<b>Totali</b>	<b>40.783.471</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40.783.471</b>

### Finanziamenti effettuati dai soci

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti i finanziamenti effettuati dai soci della società, ai sensi dell'art. 2427, punto 19-bis del Codice Civile:

Descrizione	Importo	di cui con clausola di postergazione	di cui fruttiferi
Esigibili entro l'esercizio successivo	800.000	0	0
<b>Totali</b>	<b>800.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tali debiti sono nei confronti di Autorità Portuale di Venezia per € 640.000,00 e verso APV Investimenti Spa per € 160.000,00, rappresenta il debito residuo sul finanziamento concesso dopo alcuni rimborsi.

## Informazioni sul Conto Economico

### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 10 del Codice Civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività e per aree geografiche:

#### Suddivisione delle vendite e delle prestazioni per categorie di attività:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Locazioni	440.635	220.252	-220.383

<b>Totali</b>	<b>440.635</b>	<b>220.252</b>	<b>-220.383</b>
---------------	----------------	----------------	-----------------

**Suddivisione delle vendite e delle prestazioni per aree geografiche:**

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Italia	440.635	220.252	-220.383
<b>Totali</b>	<b>440.635</b>	<b>220.252</b>	<b>-220.383</b>

I ricavi si riferiscono a canoni di locazione per fabbricati ed aree esterne che al momento non sono interessati ai lavori di riconversione.

**Incrementi di immobilizzazione per lavori interni**

Gli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni si riferiscono a tutti i costi accessori alle opere di bonifica dei terreni, oltre ai costi del personale interno impiegato e agli oneri finanziari.

**Altri ricavi e proventi**

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 1.601.851,00 (€ 1.355.416,00 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Rimborsi spese	2.094	240	-1.854
Riaddebito costi trattamento acque reflue	437.729	372.312	-65.417
Riaddebito spese vigilanza	0	2.184	2.184
Riaddebito spese di manutenzione	0	23.082	23.082
Rimborso IMU	245.060	377.652	132.592
Altri ricavi e proventi	533	26.381	25.848
Contributi in conto esercizio	670.000	800.000	130.000
<b>Totali</b>	<b>1.355.416</b>	<b>1.601.851</b>	<b>246.435</b>

I contributi in conto esercizio sono rilevati per competenza nell'esercizio si riferiscono all'erogazione eseguita dall'Autorità Portuale di Venezia.

**Spese per servizi**

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.842.367,00 (€ 1.937.311,00 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Trasporti	0	5	5
Energia elettrica	0	108.261	108.261
Carburanti per pompa	0	574	574
Spese di manutenzione e riparazione	54.258	330.552	276.294
Servizi e consulenze tecniche	0	2.065	2.065

Pubblicità	0	837	837
Spese e consulenze legali	1.045	13.000	11.955
Spese telefoniche	964	0	-964
Assicurazioni	20.928	24.041	3.113
Spese di viaggio e trasferta	14.938	8.960	-5.978
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	2.263	800	-1.463
Altri	1.842.915	1.353.272	-489.643
<b>Totali</b>	<b>1.937.311</b>	<b>1.842.367</b>	<b>-94.944</b>

Per l'anno 2013 i compensi del collaboratore coordinato e continuativo sono stati classificati all'interno della voce "altri" per l'importo di € 45.000,00 diversamente dall'anno 2012 inseriti nella voce costi del personale.

La voce "altri" nel 2013 ammonta a € 1.353.272,00 e riguarda principalmente i costi sostenuti per la progettazione esecutiva e per l'esecuzione degli interventi di bonifica dei suoli e della falda delle aree acquisite sussistendone le condizioni, la maggioranza di questi costi sono stati capitalizzati alla voce terreni attraverso la voce incrementi di immobilizzazioni per lavori interni.

Le voci di maggior rilievo sono le spese sostenute per la gestione dell'area per euro 262.166,60, le spese sostenute per la vigilanza per euro 170.428,00 e le spese per il servizio di trattamento acque e acque di falda per euro 444.568,00

### **Spese per godimento beni di terzi**

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 9.170,00 (€ 10.506,00 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Affitti e locazioni	10.506	9.170	-1.336
<b>Totali</b>	<b>10.506</b>	<b>9.170</b>	<b>-1.336</b>

Gli affitti e locazioni si riferiscono ai canoni di concessione delle aree demaniali.

### **Costi del personale**

Il costo esposto in bilancio fa riferimento a quanto sostenuto nell'esercizio per il personale in forza alla società. Sussistendo le condizioni e tramite giroconto alla voce incrementi delle immobilizzazioni parte è stato capitalizzato essendo stata prevalente l'attività tecnica.

### **Oneri diversi di gestione**

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 854.086,00 (€ 888.987,00 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Imposte di bollo	827	0	-827
ICI/IMU	884.863	848.591	-36.272
Imposta di registro	1.167	2.258	1.091
Diritti camerati	258	525	267
Altri oneri di gestione	1.872	2.712	840
<b>Totali</b>	<b>888.987</b>	<b>854.086</b>	<b>-34.901</b>

### Proventi finanziari

I proventi attivi sono pari a € 4.584,00 e fanno riferimento ad interessi attivi maturati sul conto corrente bancario.

### Interessi e altri oneri finanziari

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 12 del Codice Civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

Descrizione	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso banche	Altri	Totale
Altri	0	866.477	13	866.490
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>866.477</b>	<b>13</b>	<b>866.490</b>

Gli interessi esposti si riferiscono agli interessi maturati sul mutuo ipotecario in essere. Tali interessi risultano capitalizzati alla voce terreni per € 866.477,00.

### Oneri straordinari

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 13 del Codice Civile il seguente prospetto riporta la composizione degli oneri straordinari:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Imposte relative ad esercizi precedenti	0	77.104	77.104
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3	2	-1
Sopravvenienze passive	394	0	-394
<b>Totali</b>	<b>397</b>	<b>77.106</b>	<b>76.709</b>

### Imposte sul reddito

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) trasparenza
IRES	186.340	0	0	0
IRAP	46.384	0	0	0
<b>Totali</b>	<b>232.724</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

IRES - Dal risultato di esercizio negativo risultano le seguenti riprese:

in aumento :

- IMU per € 848.591,00
- Imposte correnti per € 232.724,00
- Spese rappresentanza indeducibili per € 1.088,00
- Accantonamento Svalutazione crediti non deducibile € 17.714,00
- Imposte esercizi precedenti per € 77.104,38
- Altri costi indeducibili per € 854,00

in diminuzione:

- deduzioni IRAP 10 % € 9.120,00
- altre deduzioni 30 % IMU € 254.577,00
- deduzioni IRAP sul personale € 24.494,00
- spese rappresentanza deducibili € 816,00

il che ha comportato una base imponibile IRES di € 838.657,00 con imposte IRES pari ad € 230.631,00, che computando l'effetto ACE (€ 161.056 di variazione) si riducono a € 186.340.

IRAP - Dal valore della produzione IRAP risultano le seguenti variazioni:

in aumento:

- IMU per € 848.591,00

in diminuzione :

- Altre variazioni € 1.147.213,00 derivanti dalle capitalizzazione del costo del personale (280.735,72) e degli interessi passivi capitalizzati (€ 866.477,00) che porta ad una base imponibile di € 1.189.326,00 con un imposta di € 46.384,00.

Ai sensi dell'art. 2427 del Cod. Civ. punto 14 si evidenzia che la società ha ritenuto, in un ottica di prudenza ed in linea il criterio adottato negli scorsi esercizi, di non procedere alla rilevazione della fiscalità differita attiva relativa all'accantonamento fondo svalutazione crediti non deducibile nell'esercizio 2013.

## **Altre Informazioni**

### **Composizione del personale**

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, punto

15 del Codice Civile:

- n° 1 dirigente con contratto a tempo determinato: assunzione 01 aprile 2012 e scadenza rapporto 31 marzo 2016.
- n° 1 impiegato amministrativo con contratto a tempo determinato con inquadramento nel 2° livello CCNL dei lavoratori dei porti, assunzione il 03 settembre 2012 e scadenza rapporto il 31 agosto 2014.
- n° 1 impiegato amministrativo con contratto a tempo determinato con inquadramento nel 2° livello CCNL dei lavoratori dei porti, assunzione il 02 gennaio 2012 e scadenza rapporto il 31 dicembre 2013.

La società si avvale inoltre di un collaboratore coordinato e continuativo.

Si evidenzia, di seguito, il numero puntuale del personale dipendente suddiviso per categoria.

Categoria	2013	2012	Variazioni
Dirigenti	1	1	0
Impiegati	2	2	0
Operai	0	0	0
<b>Totali</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

### Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, punto 16 del Codice Civile:

- Compensi agli amministratori: carica gratuita;
- Compensi ai sindaci € 9.440,48 rispetto ai € 10.111,00 dell'anno precedente (variazione - € 670,52)

### Compensi alla società di revisione

Quindi seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 punto 16-bis del Codice Civile:

Descrizione	Periodo Corrente	Periodo Precedente	Variazione
Revisione legale dei conti annuali	12.391	13.443	-1.052
<b>Totali</b>	<b>12.391</b>	<b>13.443</b>	<b>-1.052</b>

### Operazioni con dirigenti, amministratori, sindaci e soci

Nel periodo non sono state effettuate operazioni con dirigenti, amministratori, sindaci e soci della società o di imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime, conformemente alle indicazioni fornite dai principi contabili nazionali, fatta eccezione nei rapporti con Autorità Portuale di Venezia, socio della Società che esercita attività di direzione e di coordinamento.

### **Operazioni realizzate con parti correlate**

Con l'Autorità Portuale di Venezia, socio della Società che esercita attività di controllo e coordinamento sono state effettuate le seguenti operazioni:

- nel corso del 2013 l'Autorità Portuale di Venezia ha erogato un contributo in conto esercizio per € 800.000,00;
- garanzie accessorie prestate in relazione al mutuo ipotecario acceso in particolare di mantenimento della partecipazione e di quota di controllo della società e di subentro nel pagamento rate mutuo nel caso di mancanza di disponibilità della società;
- licenza di concessione di fascia meridionale del canale industriale ovest di Porto Marghera, compresi impianti di servizio (presa acqua e scarichi);
- rilascio atto di concessione a titolo oneroso aree demaniali marittime intercluse "ex canalette" ubicate a Porto Marghera tra i canali industriali ovest e sud;
- riaddebiti di alcuni costi specifici sostenuti per assicurazioni, trasferte;
- la società per l'attività gestionale ordinaria e continuativa e nei rapporti con i terzi, si è avvalsa dell'opera e delle strutture interne dell'Autorità Portuale di Venezia in forza di apposita convenzione.

Nel corso dell'esercizio 2013 la società ha proceduto al rimborso di € 1.000.000 nei confronti di APV Investimenti Spa e di € 4.000.000 nei confronti di Autorità Portuale.

### **Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale**

Non vi sono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale la cui natura e obiettivo economico sia da evidenziare ai sensi dell'art. 2427, punto 22-ter del Codice Civile, fatta eccezione per:

- l'impegno alle demolizioni degli immobili ed impianti a cura e spese di Syndial, attività da completare negli esercizi successivi;
- il completamento eseguito nel 2013 delle demolizioni degli impianti nell'area Montefibre a cura di Montefibre S.p.A.

### **Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile**

La società ai sensi dell'articolo 2497 bis del codice Civile, è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte dell'Autorità Portuale di Venezia.

Essendo il Bilancio consuntivo della Autorità Portuale di Venezia redatto secondo gli schemi finanziari e non patrimoniali-economici e non svolgendo la stessa, in quanto ente pubblico non

economico, attività commerciale, si ritiene di non evidenziare i dati relativi al Bilancio della stessa in quanto non significativi e rappresentativi. Comunque, per quanto ad efficacia informativa e di comparazione limitata, si riporta un prospetto che rappresenta dette informazioni.

<b>STATO PATRIMONIALE al 31 dicembre 2013</b>	
<b>ATTIVO</b>	
<b>A Crediti verso soci</b>	<b>0</b>
<b>B Immobilizzazioni</b>	<b>280.225.427</b>
<b>C Attivo circolante</b>	<b>87.095.646</b>
<b>D Ratei e risconti</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>367.321.073</b>
<b>E Conti d'ordine</b>	<b>110.391.527</b>
<b>TOTALE A PAREGGIO</b>	<b>477.712.600</b>
<b>PASSIVO</b>	
<b>A Patrimonio netto</b>	<b>160.135.855</b>
<b>B Fondi per rischi ed oneri</b>	<b>0</b>
<b>C Trattamento di fine rapporto</b>	<b>2.490.173</b>
<b>D Debiti</b>	<b>203.394.151</b>
<b>E Ratei e risconti</b>	<b>1.300.894</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>367.321.073</b>
<b>F Conti d'ordine</b>	<b>110.391.527</b>
<b>TOTALE A PAREGGIO</b>	<b>477.712.600</b>
<b>CONTO ECONOMICO al 31 dicembre 2013</b>	
<b>A Valore della produzione:</b>	<b>43.340.308</b>
<b>B Costi della produzione:</b>	<b>39.874.667</b>
<b>DIFFERENZA A-B</b>	<b>3.465.641</b>
<b>C Proventi ed oneri finanziari</b>	<b>-1.720.075</b>
<b>D Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>0</b>
<b>E Proventi ed oneri straordinari (+/-)</b>	<b>-1.141.165</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>604.401</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio (-)	405.127
23) <b>UTILE (+) / PERDITA (-) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>199.274</b>

*per il Consiglio di Amministrazione*

*Il Presidente  
Prof. Paolo Costa*

**VENICE NEWPORT CONTAINER AND LOGISTICS S.P.A.**  
*Società soggetta alla direzione e coordinamento dell'Autorità Portuale di Venezia*

Sede in VENEZIA SANTA MARTA - FABBRICATO 13  
Capitale Sociale versato Euro 50.000.000,00  
Iscritta alla C.C.I.A.A. di VENEZIA  
Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 03980210276  
Partita IVA: 03980210276 - N. Rea: 354781

## **Relazione sulla Gestione al 31/12/2013**

Signori Azionisti,

il bilancio che viene portato alla Vostra approvazione, formato da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, è redatto con l'osservanza delle disposizioni in materia previste dal Codice civile, ed è correlato dalla presente Relazione sulla Gestione sulla situazione della società e sull'andamento della gestione nel suo complesso.

L'esercizio chiude con un risultato negativo di Euro -50.411,00 rispetto all'esercizio precedente che riportava un risultato positivo di Euro 78.754,00. Si ritiene opportuno in proposito evidenziare che la società continua a trovarsi in una situazione straordinaria della propria vita posto che sta ancora operando per riqualificare le aree in vista del loro utilizzo per attività logistica una volta rimossi i vincoli di ordine ambientale cui sono soggette. Va precisato che l'attività è significativamente supportata sia in ambito tecnico che economico dal socio che esercita direzione e coordinamento, Autorità Portuale di Venezia.

La società per la presentazione del bilancio si è avvalsa del maggior termine di 180 giorni previsto dallo Statuto Sociale, alla luce del fatto che è in corso la predisposizione di una perizia di stima delle aree per tener conto che sulle stesse sono state svolte delle attività di bonifica il cui costo è stato capitalizzato, e che detto elaborato non è ancora disponibile nel termine ordinario previsto per la approvazione del bilancio di esercizio.

### **Andamento del settore**

La società è ancora nella fase di riconversione delle aree ex industriali del petrolchimico (ex Montefibre e AS Syndial) acquistate per destinarle ad aree portuali logistiche ed intermodali, previo inserimento delle stesse in un ampio progetto di espansione del porto collegato anche con la costruzione di una piattaforma d'altura.

Nell'esercizio 2013 si è continuata l'attività di bonifica dei suoli e della falda in area ex Montefibre

acquisita nel 2010 e con la gestione diretta della stessa con le conseguenti attività operative, per le quali sono stati affidati specifici appalti di servizi di manutenzione/gestione e di sorveglianza.

Per l'area AS Syndial si ricorda che in una parte dell'area sono in corso le demolizioni degli impianti e fabbricati ancora presenti, attività a carico della venditrice Syndial.

E' proseguito lo studio del "modello di esercizio e del relativo layout di massima del sistema terminal container d'altura – terminal di terra e relativi collegamenti terrestri" nonché le attività di protezione del modello con richiesta di brevetto.

Si ricorda inoltre che alcuni piazzali ed immobili ad uso industriale, non interessati direttamente dalle attività di demolizione o riconversione, sono stati locati a terzi ed hanno generato i ricavi di locazione evidenziati in Bilancio.

### Andamento della gestione

Ai fini di fornire un migliore quadro conoscitivo dell'andamento e del risultato della gestione, le tabelle sottostanti espongono una riclassificazione del Conto Economico a valore aggiunto, una riclassificazione dello Stato Patrimoniale per aree funzionali e su base finanziaria e i più significativi indici di bilancio.

Conto Economico Riclassificato	31/12/2013	31/12/2012
Ricavi delle vendite	220.252	440.635
Produzione interna	3.251.417	3.002.529
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>3.471.669</b>	<b>3.443.164</b>
Costi esterni operativi	1.851.537	1.947.943
<b>Valore aggiunto</b>	<b>1.620.132</b>	<b>1.495.221</b>
Costi del personale	303.760	282.636
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>1.316.372</b>	<b>1.212.585</b>
Ammortamenti e accantonamenti	142.812	137.465
<b>Risultato Operativo</b>	<b>1.173.560</b>	<b>1.075.120</b>
Risultato dell'area accessoria	(852.705)	(888.454)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	4.584	4.414
<b>Ebit normalizzato</b>	<b>325.439</b>	<b>191.080</b>
Risultato dell'area straordinaria	723.364	684.486
<b>Ebit integrale</b>	<b>1.048.803</b>	<b>875.566</b>
Oneri finanziari	866.490	670.033
<b>Risultato lordo</b>	<b>182.313</b>	<b>205.533</b>
Imposte sul reddito	232.724	126.779
<b>Risultato netto</b>	<b>(50.411)</b>	<b>78.754</b>

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni	31/12/2013	31/12/2012
Margine primario di struttura	(37.130.549)	(41.776.403)
Quoziente primario di struttura	0,62	0,54
Margine secondario di struttura	447.898	(18.282.786)
Quoziente secondario di struttura	1,00	0,80

Indici sulla struttura dei finanziamenti	31/12/2013	31/12/2012
Quoziente di indebitamento complessivo	0,68	0,89
Quoziente di indebitamento finanziario	0,64	0,81

Stato Patrimoniale per aree funzionali	31/12/2013	31/12/2012
<b>IMPIEGHI</b>		
Capitale Investito Operativo	100.190.823	92.730.873
- Passività Operative	2.551.375	4.021.267
Capitale Investito Operativo netto	97.639.448	88.709.606
Impieghi extra operativi	465.055	458.618
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>98.104.503</b>	<b>89.168.224</b>
<b>FONTI</b>		
Mezzi propri	59.849.938	49.200.351
Debiti finanziari	38.254.565	39.967.873
<b>Capitale di Finanziamento</b>	<b>98.104.503</b>	<b>89.168.224</b>

Indici di redditività	31/12/2013	31/12/2012
ROE netto	-0,08 %	0,16 %
ROE lordo	0,3 %	0,42 %
ROI	1,20 %	1,21 %
ROS	33,80 %	31,22 %

Stato Patrimoniale finanziario	31/12/2013	31/12/2012
<b>ATTIVO FISSO</b>	<b>96.980.487</b>	<b>90.976.754</b>
Immobilizzazioni immateriali	985.539	879.675
Immobilizzazioni materiali	95.550.248	89.652.379
Immobilizzazioni finanziarie	444.700	444.700
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>3.675.391</b>	<b>2.212.737</b>
Magazzino	0	0
Liquidità differite	1.121.324	1.589.333
Liquidità immediate	2.554.067	623.404
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>100.655.878</b>	<b>93.189.491</b>
<b>MEZZI PROPRI</b>	<b>59.849.938</b>	<b>49.200.351</b>

Capitale Sociale	50.000.000	50.000.000
Riserve ed Utile di Esercizio	9.849.938	(799.649)
<b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>	<b>37.578.447</b>	<b>23.493.617</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>3.227.493</b>	<b>20.495.523</b>
<b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>	<b>100.655.878</b>	<b>93.189.491</b>

Indicatori di solvibilità	31/12/2013	31/12/2012
Margine di disponibilità (CCN)	447.898	(18.282.786)
Quoziente di disponibilità	113,88 %	10,8 %
Margine di tesoreria	447.898	(18.282.786)
Quoziente di tesoreria	113,88 %	10,8 %

Al fine di rendere più intelleggibile il risultato della gestione caratteristica, le tabelle soprariportate sia per il 2013 che per l'anno 2012 sono state riclassificate in modo diverso da quanto esposto nel Bilancio al 31.12.2012.

Alla voce produzione interna sono stati ricomprese le voci dei contributi erogati dall'Autorità Portuale di Venezia per € 670.000,00 nel 2012 e per € 800.00,00 nel 2013.

Il nuovo conteggio del marginale operativo lordo considera solamente il costo del personale mentre nell'anno precedente venivano considerati nel conteggio gli oneri diversi di gestione (-888.987) e altri ricavi e proventi (+685.416) con un differenziale di € -203.571.

Stesso ragionamento per il risultato operativo a cui viene dedotto la sola voce ammortamenti e svalutazioni.

Alla nuova voce risultati dell'area accessoria sono stati imputati gli oneri diversi di gestione per l'anno 2012 (-888.987) e i ricavi diversi (+533).

La nuova voce risultato dell'area finanziaria considera solo gli interessi attivi e le differenze su cambi.

Infine il risultato dell'area straordinaria si compone di tutte le altre entrate riferibili ai rimborsi e ai riaddebiti che nel 2012 venivano invece ricompresi nel conteggio del margine operativo lordo.

Conseguentemente alle riclassificazione operate alcuni indici di Bilancio esposti nelle tabelle soprariportate differiscono da quelli esposti nel Bilancio al 31.12.2012, mentre nel presente Bilancio le tabelle e gli indici risultano pienamente parametrabili essendo stato utilizzato lo stesso criterio di riclassificazione per entrambi i periodi di imposta.

## Ambiente e personale

Ai sensi dell'art. 2428 n. 1 del Codice Civile qui di seguito si forniscono le informazioni attinenti

all'ambiente e al personale.

Anche quest'anno l'attività principale della società è stata rivolta alle bonifiche, in base a quanto previsto dall'Accordo di Programma 2012 sulle bonifiche relative al "Sito di Interesse Nazionale" di Porto Marghera, ed alla riqualificazione delle aree industriali dismesse per uso logistico-portuali. Nel corso dell'esercizio è continuata l'attività di gestione del sito, attraverso il trattamento delle acque di falda, di gestione dei reflui e di acque meteo inviati agli impianti di trattamento SIFA ed al mantenimento di altri servizi di sito (antincendio, produzione utilities, ecc) necessari principalmente per il supporto ai cantieri attivi (bonifiche, demolizione fabbricati, ecc) e marginalmente per l'insediamento di terzi locatori.

Anche nell'anno in corso oltre al rapporto di collaborazione tenuto con l'Ing. Adriano Pietrogrande, incaricato di sovrintendere e partecipare alle attività di indirizzo della società, si è continuato il rapporto con l'Ing. Sandro Bisello, direttore tecnico con deleghe di ordine tecnico-gestionali per la gestione del sito quale direttore lavori e coordinatore della sicurezza per l'appalto di bonifica dell'area ex-Montefibre, affidato all'ATI Demont Ambiente come capofila.

La società, per l'attività gestionale ordinaria e continuativa e nei rapporti con i terzi, si è avvalsa dell'opera di due dipendenti con contratto a tempo determinato e delle strutture dell'Autorità Portuale in forza di un'apposita convenzione rinnovata ad inizio 2014 per consentire operatività bilaterale estesa anche alle partecipazioni a progetti europei.

In relazione alle attività di gestione diretta la società si è dotata di un modello organizzativo ex D.Lgs. 231, per il quale sono stati sviluppati due sistemi di gestione relativi all'Ambiente ed alla Sicurezza, quest'ultimo realizzato in ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti normative in tema di sicurezza sul lavoro (D.Lgs. 81/2008).

#### **Descrizioni dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta**

Ai sensi dell'art. 2428 n. 1 del Codice Civile qui di seguito sono indicati i principali rischi cui la società risulta esposta:

- sopravvenienze di passività, oneri o vincoli riferiti alle operazioni di bonifica per il riuso delle aree: l'ammontare non risulta al momento determinato o determinabile;
- dilazione nei tempi di completamento da parte di Syndial per le demolizioni degli impianti cui si è obbligata ad eseguire sull'area ceduta;
- apposizione di eventuali vincoli al riuso dell'area, che possano limitarne l'utilizzo con finalità

portuale e logistica;

- rischi di mercato generici, legati ad una domanda attuale che nei tempi necessari all'approntamento del sito potrebbe trovare soddisfazione in altre strutture;
- in generale dilazione nei tempi di queste attività che ne impediscano l'utilizzo in tempi brevi o ragionevoli rispetto alle attività da svolgere;
- in generale il rischio di incasso su crediti di esercizio in particolare legati alle locazioni in essere (per la parte disponibile del compendio).

Per quanto riguarda le incertezze, sono costituite da una legislazione estremamente vincolante sul piano delle bonifiche e nei tempi medio lunghi che il processo richiede.

Sussiste inoltre un rischio finanziario legato al mutuo acceso, con l'alea dell'andamento dei tassi di riferimento (Euribor 6M/360), corso attualmente favorevole alla società, e che si valuterà, in ragione del particolare momento economico, se e come gestire anche ricorrendo alle diverse coperture delle oscillazioni in corso di analisi.

L'avvio dell'ammortamento è previsto dal mese di luglio 2015.

### **Strumenti finanziari**

Ai sensi dell'art. 2428 n. 6bis del Codice Civile, con riferimento alle informazioni relative all'utilizzo da parte della società di strumenti finanziari e ai dati rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio, qui di seguito sono esposti gli obiettivi e le politiche della società sulla gestione del rischio finanziario nonché l'esposizione della società ai rischi di prezzo, di credito, di liquidità e di variazione dei flussi finanziari.

Occorre ricordare che la società ha stipulato il mutuo necessario per finanziare l'acquisizione delle aree e la loro bonifica finalizzate alla locazione delle aree riconvertite.

In precedenza la società si era avvalsa di somme messe a disposizione da parte dei soci come versamenti in conto futuro aumento capitale sociale.

Il mutuo è stato stipulato con durata anni 20, con inizio dell'ammortamento dal 1 luglio 2015, tasso variabile Euribor 6M/360 e spread 2,54%.

Attualmente il rischio oscillazione dei corsi dell'Euribor appare limitato attesa la generale congiuntura economica complessiva che deprime i corsi a scapito di spread consistenti applicati dal mercato.

Comunque viene mantenuto il controllo dei corsi e periodicamente verrà verificata la possibilità di ricorrere ad operazioni di copertura valide per il medio – lungo periodo.

### **Attività di ricerca e sviluppo**

Nel corso dell'esercizio la società ha sostenuto ulteriori costi in attività di ricerca e di sviluppo dedicati al progetto di riuso dell'area, pari ad Euro 82.965,00, contro gli Euro 192.383,00 dello scorso esercizio imputati alla voce “immobilizzazioni in corso e acconti”.

In tale voce sono confluite principalmente le spese sostenute per lo studio del “modello di esercizio e del relativo layout di massima del sistema terminal container d'altura terminal di terra e relativi collegamenti”. Trattandosi di studi e progetti non ancora conclusi non sono stati ammortizzati.

### **Investimenti**

Gli investimenti dell'esercizio ammontano ad Euro 6.201.434,00 e precisamente Euro 6.065.103,00 per immobilizzazioni materiali (in gran parte costi di bonifica) ed Euro 136.331,00 per le immobilizzazioni immateriali.

Nell'anno sono stati capitalizzati i costi di gestione del sito e le spese di ordine tecnico correlate alle attività in corso.

Del pari, trattandosi di investimenti mirati all'acquisizione e valorizzazione del compendio immobiliare, si sono capitalizzati gli interessi passivi e costi accessori sostenuti nell'esercizio.

### **Fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio**

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono manifestati eventi di rilievo il cui effetto incida sulla rappresentazione degli accadimenti aziendali e sui dati riferiti all'esercizio 2013 fatta eccezione per 2 avvisi di accertamento notificati rispettivamente in data 15 aprile 2014 - Sezione di Venezia e in data 17 aprile 2014 – Sezione di Malcontenta afferenti la variazione delle rendite catastali degli immobili ex Montefibre di proprietà della società. Si tratta di un compendio complesso interessato da attività di riqualificazione in vista di un riuso per attività logistiche e portuali, previa sistemazione ambientale e parziale demolizione di impianti e fabbricati, per il quale vista la mutata situazione il giorno 9 aprile 2013 si era prodotto DOCFA con proposta di nuova rendita.

Avverso detti avvisi la società sta valutando di presentare ricorso alla Commissione Tributaria, nel presupposto sia fondata la possibilità che quanto accertato non trovi seguito in quanto significativamente mutate le condizioni degli immobili. Non si è ritenuto di formulare specifici

accantonamenti.

Vi segnaliamo che dopo la chiusura dell'esercizio è stata perfezionata la convenzione con l'Autorità Portuale di Venezia di natura bilaterale per attività strategica e partecipazione a progetti europei.

### **Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consociate**

Ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del Codice Civile, la Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte dell'Autorità Portuale di Venezia.

La Società ha adempiuto agli obblighi di pubblicità previsti dall'art. 2497-bis, indicando la propria soggezione all'altrui attività di direzione e coordinamento negli atti e nella corrispondenza.

In relazione all'obbligo di cui all'art.2497 bis 4 comma (che espone in un prospetto riepilogativo i dati essenziali della società o ente che esercita la direzione e coordinamento), si rappresenta il fatto che trattandosi di ente pubblico non economico tenuto alla contabilità finanziaria dette informazioni non sono disponibili ovvero sono disponibili ma in formato diverso da quello della contabilità della società, comunque per quanto ad efficacia informativa limitata la Nota Integrativa riporta un prospetto che rappresenta dette informazioni.

Inoltre, ai sensi dell'art. 2497 bis co. 5 cc si da atto che:

- nel corso dell'esercizio 2013 l'Autorità Portuale di Venezia ha erogato un contributo in conto esercizio per € 800.000,00;
- Licenza di concessione di fascia meridionale del Canale Industriale Ovest di Porto Marghera, compresi impianti di servizio (presa acqua e scarichi);
- Rilascio atto di concessione Aree demaniali marittime intercluse "Ex Canalette" ubicate a Porto Marghera tra i canali industriali Ovest e Sud;
- riaddebiti di alcuni costi specifici sostenuti per assicurazioni, trasferte;
- per l'attività gestionale ordinaria e continuativa e nei rapporti con i terzi la società si è avvalsa dell'opera e delle strutture interne dell'Autorità Portuale in forza di apposita convenzione.

Con la società APV Investimenti S.p.A., azionista di minoranza, non risultano rapporti per forniture o di ordine convenzionale.

Dai due soci risulta prestata la garanzia accessoria in relazione al mutuo ipotecario acceso in particolare di mantenimento della partecipazione e di subentro nel pagamento rate mutuo alle rispettive scadenze nel caso di mancanza di disponibilità della società.

Anche nel corso dell'esercizio 2013 la società ha proceduto al rimborso di parte del finanziamento infruttifero di € 1.000.000,00 nei confronti di APV Investimenti S.p.A. e di € 4.000.000,00 nei confronti di Autorità Portuale di Venezia. La parte residua al 31/12/2013 è di € 160.000,00 verso APVI e € 640.000,00 verso APV.

#### **Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti**

La società non possiede azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti.

#### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Considerato lo stato delle attività in corso non vi sono aspetti gestionali ulteriori da commentare oltre quelli indicati tra i fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio.

Si ritiene meritevole di menzione, anche se non direttamente rilevante per gli equilibri finanziari ed economici, il fatto che nel corso dell'esercizio 2013 è stata completata la bonifica di parte dell'area (parte Sud, ettari 35 circa) ed è iniziata l'attività di gestione e monitoraggio con emungimenti, circostanza che rende sempre più attuale la definizione delle ipotesi di riuso del compendio e l'avvio delle azioni di *scouting* di potenziali utilizzatori.

#### **Sedi secondarie**

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2428 Cod. civ., si evidenzia che la sede della società è a Venezia Santa Marta, Fabbricato n. 13, presso l'Autorità Portuale di Venezia e che non risultano sedi secondarie.

#### **Destinazione del risultato dell'esercizio**

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013 e di voler riportare a nuovo il risultato negativo di esercizio di Euro 50.411,00.

*per il Consiglio di amministrazione*

*Il Presidente*

*Prof. Paolo Costa*

**Relazione della società di revisione  
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39**

Agli Azionisti della  
VENICE NEWPORT Containers and Logistics S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della VENICE NEWPORT Containers and Logistics S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori della VENICE NEWPORT Containers and Logistics S.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.  
  
Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 29 aprile 2013.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della VENICE NEWPORT Containers and Logistics S.p.A. al 31 dicembre 2013 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.
4. La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio dell'Ente che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio della VENICE NEWPORT Containers and Logistics S.p.A. non si estende a tali dati.
5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli Amministratori della VENICE NEWPORT Containers and Logistics S.p.A.. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della VENICE NEWPORT Containers and Logistics S.p.A. al 31 dicembre 2013.

Treviso, 11 giugno 2014

Reconta Ernst & Young S.p.A.



Maurizio Rubinato  
(Socio)

## **VENICE NEWPORT CONTAINER AND LOGISTIC S.P.A.**

Sede in VENEZIA- Santa Marta, Fabbricato 13  
Capitale Sociale versato Euro 50.000.000,00  
Iscritto alla C.C.I.A.A. di VENEZIA  
Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 03980210276  
Partita IVA: 03980210276 - N. Rea: 354781  
Società soggetta alla direzione e coordinamento dell'Autorità Portuale di Venezia

### **BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2013**

## **Relazione del Collegio sindacale all'Assemblea dei soci ai sensi dell'articolo 2429, comma 2, del Codice civile**

Ai Signori Azionisti della Società Venice Newport Container and Logistics S.p.a.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31.12.2013 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

### ***Attività di Vigilanza***

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, per le quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

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

Abbiamo incontrato la società incaricata della revisione legale dei conti e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri 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.

### **Bilancio di esercizio**

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso il 31.12.2013, che è stato messo a nostra disposizione, entro i termini di legge.

Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento per euro 4.126 e di costi di ricerca, sviluppo e pubblicità per euro 12.210.

**Conclusioni**

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione del bilancio, il Collegio propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31.12.2013, così come redatto dagli Amministratori.

Venezia, 12 giugno 2014

Il Collegio Sindacale

Presidente Collegio sindacale

Massimo Miani

Sindaco effettivo

Alberto Dalla Libera

Sindaco effettivo

Andrea Stefani