

VENICE NEWPORT CONTAINER AND LOGISTICS S.P.A.

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

Sede in VENEZIA - SESTRIERE DORSODURO SANTA MART , 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 31/12/2014

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2014	31/12/2013
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	1.288	4.126
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	16.630	12.210
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	972	1.042
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	555.336	497.557
7) Altre	451.596	470.604
Totale immobilizzazioni immateriali (I)	1.025.822	985.539
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	99.192.413	95.548.670
3) Attrezzature industriali e commerciali	3.943	0
4) Altri beni	2.115	1.578
Totale immobilizzazioni materiali (II)	99.198.471	95.550.248
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
2) Crediti		

d) Verso altri		
Esigibili oltre l'esercizio successivo	444.799	444.700
Totale crediti verso altri	444.799	444.700
Totale Crediti (2)	444.799	444.700
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	444.799	444.700
Totale immobilizzazioni (B)	100.669.092	96.980.487

C) ATTIVO CIRCOLANTE*I) Rimanenze*

Totale rimanenze (I)	0	0
----------------------	---	---

II) Crediti

1) Verso clienti

Esigibili entro l'esercizio successivo	775.054	417.392
Totale crediti verso clienti (1)	775.054	417.392

4-bis) Crediti tributari

Esigibili entro l'esercizio successivo	489.573	683.577
Totale crediti tributari (4-bis)	489.573	683.577

Totale crediti (II)	1.264.627	1.100.969
---------------------	-----------	-----------

III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III)	0	0
--	---	---

IV - Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali	346.275	2.553.292
3) Danaro e valori in cassa	199	775
Totale disponibilità liquide (IV)	346.474	2.554.067

Totale attivo circolante (C)	1.611.101	3.655.036
-------------------------------------	------------------	------------------

D) RATEI E RISCONTI

Ratei e risconti attivi	11.809	20.355
-------------------------	--------	--------

Totale ratei e risconti (D)	11.809	20.355
TOTALE ATTIVO	102.292.002	100.655.878

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2014	31/12/2013
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	10.700.000
Varie altre riserve	1	1
Totale altre riserve (VII)	10.700.001	10.700.001
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-850.062	-799.652
<i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i>		
Utile (perdita) dell'esercizio	-48.057	-50.411
Utile (Perdita) residua	-48.057	-50.411
Totale patrimonio netto (A)	59.801.882	59.849.938
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
Totale fondi per rischi e oneri (B)	0	0
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
	11.021	22.469
D) DEBITI		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.600.000	800.000
Totale debiti verso soci per finanziamenti (3)	1.600.000	800.000

4) Debiti verso banche		
Esigibili oltre l'esercizio successivo	38.811.830	37.454.565
Totale debiti verso banche (4)	38.811.830	37.454.565
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.763.659	2.342.266
Esigibili oltre l'esercizio successivo	41.019	36.847
Totale debiti verso fornitori (7)	1.804.678	2.379.113
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	13.118	67.009
Totale debiti tributari (12)	13.118	67.009
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	18.385	18.218
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	18.385	18.218
14) Altri debiti		
Esigibili oltre l'esercizio successivo	230.071	64.566
Totale altri debiti (14)	230.071	64.566
Totale debiti (D)	42.478.082	40.783.471
E) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti passivi	1.017	0
Totale ratei e risconti (E)	1.017	0
TOTALE PASSIVO	102.292.002	100.655.878

CONTI D'ORDINE**31/12/2014****31/12/2013****CONTO ECONOMICO****31/12/2014****31/12/2013****A) VALORE DELLA PRODUZIONE:**

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	185.255	220.252
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	2.777.611	2.451.417
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	812.013	801.851
Contributi in conto esercizio	800.000	800.000
Totale altri ricavi e proventi (5)	1.612.013	1.601.851
Totale valore della produzione (A)	4.574.879	4.273.520
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
7) Per servizi	1.827.771	1.842.367
8) Per godimento di beni di terzi	8.062	9.170
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	215.544	204.311
b) Oneri sociali	80.401	84.336
c) Trattamento di fine rapporto	14.404	14.165
e) Altri costi	2.442	948
Totale costi per il personale (9)	312.791	303.760
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	32.814	30.466
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	92.132	92.346
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	30.000	20.000
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	154.946	142.812
14) Oneri diversi di gestione	1.015.899	854.086
Totale costi della produzione (B)	3.319.469	3.152.195
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	1.255.410	1.121.325
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	939	4.584

Totale proventi diversi dai precedenti (d)	939	4.584
Totale altri proventi finanziari (16)	939	4.584
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	1.112.272	866.490
Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	1.112.272	866.490
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-1.111.333	-861.906
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:		
Totale rettifiche di attività finanziarie (D) (18-19)	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:		
21) Oneri		
Imposte relative ad esercizi precedenti	0	77.104
Altri	1.514	2
Totale oneri (21)	1.514	77.106
Totale delle partite straordinarie (E) (20-21)	-1.514	-77.106
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)		
	142.563	182.313
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	190.620	232.724
Totale imposte sul reddito dell'esercizio (22)	190.620	232.724
23) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	-48.057	-50.411

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 - SESTRIERE DORSODURO SANTA MARTA, 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

Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2014

Premessa

Il bilancio chiuso al 31/12/2014 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, primo comma 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 dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, dagli IAS/IFRS emessi dallo IASB, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

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

Ai fini della comparabilità dei saldi di bilancio, ai sensi dell'art. 2423 ter, quinto comma del Codice Civile), si è provveduto a riclassificare i saldi dell'esercizio precedente.

Allo scopo di fornire una più completa informativa relativamente alla situazione patrimoniale e

finanziaria, la presente nota integrativa è corredata dal rendiconto finanziario.

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;
- il progetto di bilancio al 31 dicembre 2014 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.

Con riferimento alla capitalizzazione degli oneri finanziari si precisa che è stata effettuata in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 33 a 36, considerato che:

- si tratta di oneri effettivamente sostenuti e oggettivamente determinabili ed entro il limite del valore recuperabile dei beni di riferimento;
- gli oneri capitalizzati non eccedono gli oneri finanziari, al netto dell'investimento temporaneo dei fondi presi a prestito, riferibili alla realizzazione del bene e sostenuti nell'esercizio;
- gli oneri finanziari su fondi presi a prestito genericamente sono stati capitalizzati nei limiti della quota attribuibile alle immobilizzazioni in corso di costruzione;
- gli oneri capitalizzati sono riferiti esclusivamente ai beni che richiedono un periodo di costruzione significativo;
- la scelta di capitalizzare è stata applicata in modo costante nel tempo.

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

I cespiti in uso, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce, e quelli costituiti da terreni, sono stati ammortizzati in base ai piani di ammortamento tecnico.

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.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par. 53.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par. 66 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par. 73 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Fabbricati: 3%

Attrezzature industriali e commerciali: 15%

Macchine ufficio elettroniche: 20%

Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio

I contributi erogati in conto esercizio sono stati contabilizzati tra i componenti di reddito.

Immobilizzazioni finanziarie

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono esposti al valore di presunto realizzo.

Tale 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.

L'adeguamento del valore nominale al valore di presunto realizzo è ottenuto mediante l'iscrizione di un

fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili.

Per i crediti assistiti da garanzie si è tenuto conto degli effetti relativi all'escussione delle garanzia, e per i crediti assicurati si è tenuto conto solo della quota non coperta dall'assicurazione.

Crediti tributari e crediti per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

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.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione.

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

Valori in valuta

Non esistono attività e passività in valuta.

Impegni, garanzie e beni di terzi

Sono esposti in calce allo Stato Patrimoniale, secondo quanto stabilito dal terzo comma dell'articolo 2424 del Codice Civile, e, ove non risultanti dallo Stato Patrimoniale, commentati nella presente nota integrativa, secondo quanto stabilito dall'art 2427, punto 9 del Codice Civile.

Costi e ricavi

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

Informazioni sullo Stato Patrimoniale – Attivo

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 1.025.822 (€ 985.539 nel precedente esercizio).

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili
Valore di inizio esercizio				
Costo	4.126	12.210	0	1.042
Valore di bilancio	4.126	12.210	0	1.042
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	2.838	6.130	0	70
Altre variazioni	0	10.550	0	0
Totale variazioni	-2.838	4.420	0	-70
Valore di fine esercizio				
Costo	1.288	16.630	0	972
Valore di bilancio	1.288	16.630	0	972

	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	0	497.557	470.604	985.539
Valore di bilancio	0	497.557	470.604	985.539
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	0	0	23.776	32.814
Altre variazioni	0	57.779	4.768	73.097
Totale variazioni	0	57.779	-19.008	40.283
Valore di fine esercizio				
Costo	0	555.336	451.596	1.025.822
Valore di bilancio	0	555.336	451.596	1.025.822

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce “Altri immobilizzazioni immateriali”

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a € 451.596 è esposta al netto degli ammortamenti pari ad € 23.776,00 ed è stata aumentata da € 4.768,00 comprende la capitalizzazione delle spese di istruttoria e dell'imposta sostitutiva riferiti all'erogazione del mutuo e costi di perizia.

	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Altri costi pluriennali	470.604	451.596	-19.008
Totali	470.604	451.596	-19.008

Composizione della voce “Immobilizzazioni in corso e acconti”

Alla voce "immobilizzazione in corso e acconti" pari € 555.336,00 sono confluite nell'anno € 57.779,00 riferenti a costi collegati allo studio del modello di esercizio e relativo layout di massima del sistema terminal container d'altura e collegamenti terrestri .

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

Composizione dei “costi di impianto e ampliamento” e dei “costi di ricerca, sviluppo e pubblicità”

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:

	Saldo iniziale	Incrementi dell'esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Altri decrementi	Saldo finale	Variazione
Costi di costituzione / modifiche statutarie	4.126	0	2.838	0	1.288	-2.838
Totali	4.126	0	2.838	0	1.288	-2.838

Composizione dei costi di pubblicità:

	Saldo iniziale	Incrementi dell'esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Altri decrementi	Saldo finale	Variazione
Spese di comunicazione	12.210	10.550	6.130	0	16.630	4.420
Totali	12.210	10.550	6.130	0	16.630	4.420

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

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 99.198.471 (€ 95.550.248 nel precedente esercizio).

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	95.868.440	0	504	2.314	0	95.871.258
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	319.770	0	504	736	0	321.010
Valore di bilancio	95.548.670	0	0	1.578	0	95.550.248
Variazioni nell'esercizio						
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-19.806	0	0	0	0	-19.806
Ammortamento dell'esercizio	91.363	0	320	449	0	92.132
Altre variazioni	3.754.912	0	4.263	986	0	3.760.161
Totale variazioni	3.643.743	0	3.943	537	0	3.648.223
Valore di fine esercizio						
Costo	99.603.545	0	4.767	3.300	0	99.611.612
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	411.132	0	824	1.185	0	413.141
Valore di bilancio	99.192.413	0	3.943	2.115	0	99.198.471

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 € 3.754.912,00 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.

Nel corso dell'esercizio 2014 la voce terreni è stata depurata di euro 18.924,74 in seguito alla sottoscrizione dell'atto di transazione con la società SPM S.c.ar.l. di costi computati nell'anno 2012.

Tale rettifica è stata eseguita a diretta diminuzione della voce fatture da ricevere .

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 2014 per € 91.362,73 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 ad alcun ammortamento.

Risultano inoltre ammortizzate nell’anno per € 320,00 le attrezzature varie e per € 449,00 le macchine d’ufficio.

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

	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Macchine d'ufficio elettroniche	2.314	3.300	986
Terreni	81.963.360	85.698.465	3.735.105
Fabbricati	13.905.080	13.905.080	0
Attrezzatura	504	4.767	4.263
Totali	95.871.258	99.611.612	3.740.354

Beni completamente ammortizzati ed ancora in uso

Qui di seguito è specificato il costo originario:

	Costo originario
Terreni e fabbricati	0
Impianti e macchinario	0
Attrezzature industriali e commerciali	0
Altri beni	721
Immobilizzazioni in corso e acconti	0
Totale	721

Altre informazioni

Immobilizzazioni finanziarie - Crediti

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 444.799 (€ 444.700 nel precedente esercizio).

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

	Importo nominale iniziale	Fondo svalutazione iniziale	Valore netto iniziale	Accant. al fondo svalutazione	Utilizzi del fondo svalutazione	(Svalutazioni)/ Ripristini di valore
Verso altri esigibili esigibili oltre esercizio successivo	444.700	0	444.700	0	0	0
Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo	0	0	0	0	0	0
Totali	444.700	0	444.700	0	0	0

	Riclassificato da/(a) altre voci	Altri movimenti incrementi/ (decrementi)	Importo nominale finale	Fondo svalutazione finale	Valore netto finale
Verso altri esigibili esigibili oltre esercizio successivo	0	0	444.700	0	444.700
Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo	0	99	99	0	99
Totali	0	99	444.799	0	444.799

	Crediti immobilizzati verso imprese controllate	Crediti immobilizzati verso imprese collegate	Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Valore di inizio esercizio	0	0	0	444.700	444.700
Variazioni nell'esercizio	0	0	0	99	99
Valore di fine esercizio	0	0	0	444.799	444.799
Quota scadente oltre 5 anni	0	0	0	0	0

Crediti immobilizzati - Ripartizione per area geografica

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

	Totale	1
Crediti immobilizzati per area geografica		
Area geografica		ITALIA
Crediti immobilizzati verso altri	444.799	444.799
Totale crediti immobilizzati	444.799	444.799

Immobilizzazioni Finanziarie - Valore

	Valore contabile	Fair Value
Crediti verso altri	444.799	0

	Descrizione	Valore contabile	Fair Value
1	depositi cauzionali	99	0
2	credito per indennizzo	444.700	0

Totale		444.799	0
--------	--	---------	---

Per euro € 444.700,00 trattasi degli indennizzi 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.

Per euro 99,00 deposito cauzionale di su utenze.

Attivo circolante

Attivo circolante - Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 1.264.627 (€ 1.100.969 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Valore nominale	Fondo svalutazione	Fondo svalutazione interessi di mora	Valore netto
Verso Clienti - esigibili entro l'esercizio successivo	845.054	70.000	0	775.054
Tributari - esigibili entro l'esercizio successivo	489.573	0	0	489.573
Totali	1.334.627	70.000	0	1.264.627

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 € 30.000,00.

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:

	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	417.392	0	0	0
Variazione nell'esercizio	357.662	0	0	0
Valore di fine esercizio	775.054	0	0	0
Quota scadente oltre 5 anni	0	0	0	0

	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	683.577	0	0	1.100.969
Variazione nell'esercizio	-194.004	0	0	163.658
Valore di fine esercizio	489.573	0	0	1.264.627
Quota scadente oltre 5 anni	0	0	0	0

Crediti iscritti nell'attivo circolante - Ripartizione per area geografica

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

	Totale	1
Crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica		
Area geografica		ITALIA
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	775.054	775.054
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	489.573	489.573
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.264.627	1.264.627

Attivo circolante - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 346.474 (€ 2.554.067 nel precedente esercizio).

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

	Depositi bancari e postali	Assegni	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	2.553.292	0	775	2.554.067
Variazione nell'esercizio	-2.207.017	0	-576	-2.207.593
Valore di fine esercizio	346.275	0	199	346.474

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 11.809,00 (€ 20.355,00 nel precedente esercizio).

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

	Disaggio su prestiti	Ratei attivi	Altri risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	0	0	20.355	20.355
Variazione nell'esercizio	0	0	-8.546	-8.546
Valore di fine esercizio	0	0	11.809	11.809

Composizione dei risconti attivi:

	Importo
Assicurazione	11.809
Totali	11.809

La voce risconti si riferisce alle spese di assicurazione.

Oneri finanziari capitalizzati

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:

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
Immobilizzazioni immateriali	
Immobilizzazioni materiali	
Interessi passivi sul mutuo	1.111.663
Rimanenze	
Totale	1.111.663

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

Informazioni sullo Stato Patrimoniale – Passivo e Patrimonio netto

Patrimonio Netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 59.801.882 (€ 59.849.938 nel precedente esercizio).

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve'.

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	50.000.000	0	0	0
Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	10.700.000	0	0	0
Varie altre riserve	1	0	0	0
Totale altre riserve	10.700.001	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-799.652	0	-50.410	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-50.411	0	50.411	
Totale Patrimonio netto	59.849.938	0	1	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		50.000.000
Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	0	0		10.700.000
Varie altre riserve	0	0		1
Totale altre riserve	0	0		10.700.001
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-850.062
Utile (perdita) dell'esercizio			-48.057	-48.057
Totale Patrimonio netto	0	0	-48.057	59.801.882

	Descrizione	Importo
1	arrotondamenti	1
Totale		1

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	0	0	0	0

Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	0	0	0	0
Varie altre riserve	0	0	0	0
Totale altre riserve	0	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	-799.652	0
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	0	
Totale Patrimonio netto	0	0	-799.652	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	50.000.000		50.000.000
Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	0	10.700.000		10.700.000
Varie altre riserve	0	1		1
Totale altre riserve	0	10.700.001		10.700.001
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-799.652
Utile (perdita) dell'esercizio			-50.411	-50.411
Totale Patrimonio netto	0	60.700.001	-50.411	59.849.938

Prospetto della disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

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 dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	50.000.000				0	0
Altre riserve						
Versamenti in conto capitale	10.700.000		a,b,c	10.700.000	0	0
Varie altre riserve	1			2	0	0
Totale altre riserve	10.700.001			10.700.002	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-850.062			-850.062	0	0
Totale	59.849.939			9.849.940	0	0
Residua quota distribuibile				9.849.940		

Descrizione	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi: per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi: per altre ragioni
-------------	---------	----------------	------------------------------	-------------------	---	---

Totale		1					
--------	--	---	--	--	--	--	--

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 0(€ 0).

La società, supportata dai propri consulenti tecnici, con il riferimento al contenzioso in corso con l'Agenzia del territorio considerato 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 € 11.021 (€ 22.469 nel precedente esercizio).

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	22.469
Variazioni nell'esercizio	
Altre variazioni	-11.448
Totale variazioni	-11.448
Valore di fine esercizio	11.021

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 42.478.082 (€ 40.783.471 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti verso soci per finanziamenti	800.000	1.600.000	800.000
Debiti verso banche	37.454.565	38.811.830	1.357.265
Debiti verso fornitori	2.379.113	1.804.678	-574.435
Debiti tributari	67.009	13.118	-53.891
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	18.218	18.385	167
Altri debiti	64.566	230.071	165.505
Totali	40.783.471	42.478.082	1.694.611

Debiti Debiti

La voce debiti verso fornitori è stata depurata per € 19.806,00 per una riclassificazione dell'iscrizione dell'anno precedente per fatture da ricevere. I debiti verso banche sono relativi all'erogazione delle somme in relazione al contratto di mutuo fondiario del valore nominale complessivo di Euro

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 2014.

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 € 9.132.000,00 – max € 10.670.000,00

Entrate proprie APV	2012	2013	2014
Tributarie	€ 14.691.000,00	€ 17.325.000,00	€ 18.298.000,00
Canoni demaniali	€ 22.369.000,00	€ 22.030.000,00	€ 25.948.000,00
Soglia covenant (35%)	€ 12.971.000,00	€ 13.774.000,00	€ 15.486.000,00

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:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	800.000	800.000	1.600.000	0
Debiti verso banche	37.454.565	1.357.265	38.811.830	32.675.292
Debiti verso fornitori	2.379.113	-574.435	1.804.678	0
Debiti tributari	67.009	-53.891	13.118	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	18.218	167	18.385	0
Altri debiti	64.566	165.505	230.071	0
Totale debiti	40.783.471	1.694.611	42.478.082	32.675.292

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:

	Totale	1
Debiti per area geografica		
Area geografica		ITALIA
Debiti verso soci per finanziamenti	1.600.000	1.600.000
Debiti verso banche	38.811.830	38.811.830
Debiti verso fornitori	1.804.678	1.804.678
Debiti tributari	13.118	13.118
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	18.385	18.385
Altri debiti	230.071	230.071
Debiti	42.478.082	42.478.082

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:

	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totali
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0	0	1.600.000	1.600.000
Debiti verso banche	38.811.830	0	0	38.811.830	0	38.811.830
Debiti verso fornitori	0	0	0	0	1.804.678	1.804.678
Debiti tributari	0	0	0	0	13.118	13.118
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	0	0	18.385	18.385
Altri debiti	0	0	0	0	230.071	230.071
Totale debiti	38.811.830	0	0	38.811.830	3.666.252	42.478.082

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 38.811.830,00 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.

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.

I finanziamenti ricomprendono anche quelli effettuati dai soggetti che esercitano l'attività di finanziamento e controllo.

	Scadenza (gg/mm/aaaa)	Quota in scadenza	Quota con clausola di postergazione in scadenza
1		1.600.000	0
Totale		1.600.000	0

Il debito originario di € 800.000,00 composto per € 640.000,00 verso Autorità Portuale di Venezia e per € 160.000,00 verso APV Investimenti Spa è stato rimborsato in corso d'anno.

Successivamente Autorità Portuale di Venezia ha erogato un finanziamento infruttifero pari ad euro € 1.600.000,00

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 1.017,00 (€ 0 nel precedente esercizio).

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

	Ratei passivi	Aggio su prestiti emessi	Altri risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Variazione nell'esercizio	272	0	745	1.017
Valore di fine esercizio	272	0	745	1.017

Composizione dei ratei passivi:

	Importo
assicurazioni diverse	272
Totali	272

Composizione dei risconti passivi:

	Importo
Fitti attivi	745
Totali	745

Informazioni sul Conto Economico**Valore della produzione****Ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività**

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

	Totale	1
Ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività		
Categoria di attività		LOCAZIONI
Valore esercizio corrente	185.255	185.255

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 10 del Codice Civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

	Totale	1
Ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica		
Area geografica		ITALIA
Valore esercizio corrente	185.255	185.255

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.

Altre voci del valore della produzione

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 1.612.013 (€ 1.601.851 nel precedente esercizio).La composizione delle singole voci è così costituita:

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Rimborsi spese	240	0	-240
Altri ricavi e proventi	801.611	812.013	10.402
Contributi in conto esercizio	800.000	800.000	0
Totali	1.601.851	1.612.013	10.162

Costi della produzione

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.827.771 (€ 1.842.367 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Trasporti	5	0	-5
Energia elettrica	108.261	168.196	59.935
Carburante per pompa	574	265	-309
Spese di manutenzione e riparazione	330.552	355.418	24.866
Servizi e consulenze tecniche	2.065	0	-2.065
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	45.000	52.793	7.793
Pubblicità	837	0	-837
Spese e consulenze legali	13.000	17.454	4.454
Spese telefoniche	0	139	139
Assicurazioni	24.041	23.862	-179
Spese di viaggio e trasferta	8.960	8.506	-454
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	800	150	-650
Altri	1.308.272	1.200.988	-107.284
Totali	1.842.367	1.827.771	-14.596

La voce “altri” nel 2014 ammonta a € 1.200.988,00 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.

Le voci di maggior rilievo sono le spese sostenute per la gestione dell’area per euro 133.661,23, le spese sostenute per la vigilanza per euro 172.714,66 e le spese per il servizio di trattamento acque e acque di falda per euro 547.255,60.

La maggior parte di questi costi sono stati capitalizzati alla voce terreni attraverso la voce incrementi di immobilizzazioni per lavori interni.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 8.062 (€ 9.170 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Affitti e locazioni	9.170	8.062	-1.108
Totali	9.170	8.062	-1.108

Il costo si riferisce ai canoni di concessione delle aree demaniali.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.015.899 € 854.086 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
ICI/IMU	848.591	988.101	139.510
Imposta di registro	2.258	964	-1.294
Diritti camerali	525	379	-146
Sopravvenienze e insussistenze passive	0	183	183
Altri oneri di gestione	2.712	26.272	23.560
Totali	854.086	1.015.899	161.813

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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":

	Prestiti obbligazionari	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi e altri oneri finanziari	0	38.811.830	0	38.811.830

In relazione alla suddivisione degli interessi e altri oneri di cui all'art. 2427, punto 12 del Codice Civile la tabella seguente ne specifica la composizione per ente creditore:

	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso banche	Altri	Totale
Altri	0	1.111.663	609	1.112.272
Totali	0	1.111.663	609	1.112.272

Proventi e oneri straordinari

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 13 del Codice Civile i seguenti prospetti riportano la composizione dei proventi e degli oneri straordinari

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Imposte relative ad esercizi precedenti	77.104	0	-77.104
Altre sopravvenienze passive	0	1.514	1.514
Altri oneri straordinari	2	0	-2
Totali	77.106	1.514	-75.592

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) trasparenza
IRES	142.262	0	0	0
IRAP	48.358	0	0	0
Totali	190.620	0	0	0

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

in aumento :

- IMU per € 988.101,00
- Imposte correnti per € 190.620,00
- Sopravvenienze passive per € 1.514,00
- Spese rappresentanza indeducibili per € 6.418,00
- Accantonamento Svalutazione crediti non deducibile € 25.848,00

- Altri costi indeducibili per € 5.579,00

in diminuzione:

- deduzioni IRAP 10 % € 4.730,00
- altre deduzioni 20 % IMU € 197.620,00
- deduzioni IRAP sul personale € 13.871,00
- spese rappresentanza deducibili € 4.814,00

il che ha comportato una base imponibile IRES di € 948.988,00 con imposte IRES pari ad € 260.972,00, che computando l'effetto ACE (€ 431.673,00 di variazione) si riducono ad € 142.262,00.

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

in aumento:

- IMU per € 988.101,00
- Collaborazioni coordinate e continuative per € 52.793,00

in diminuzione :

- Altre variazioni € 1.397.173 derivanti dalle capitalizzazione del costo del personale (285.510,00) e degli interessi passivi capitalizzati (€ 1.111.663,00) che porta ad una base imponibile di € 1.239.952,00 con un imposta di € 48.358,00.

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 2014.

Altre Informazioni

Dati sull'occupazione

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, fine rapporto il 2 marzo 2014;
- 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 2015;

- n° 1 impiegato amministrativo con contratto a tempo determinato con inquadramento nel 3° livello CCNL dei lavoratori dei porti, assunzione il 01 aprile 2014 e scadenza rapporto il 31 marzo 2016.

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	2014	2013	Variazioni
Dirigenti	1	1	0
Impiegati	2	2	0
Operai	0	0	0
Totali	3	3	0

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altri dipendenti	Totale Dipendenti
Numero medio	1	0	2	0	0	3

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 € 11.299,00 rispetto ai € 9.440,00 dell'anno precedente (variazione € 1.859,00)

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	13.540
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	13.540

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 dover 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.

STATO PATRIMONIALE al 31 dicembre 2014 ATTIVO		STATO PATRIMONIALE al 31 dicembre 2013 ATTIVO	
A Crediti verso soci	0	0	0
B Immobilizzazioni	278.871.037	280.225.427	
C Attivo circolante	82.390.298	87.095.646	
D Ratei e risconti	0	0	
TOTALE ATTIVO	361.261.335	367.321.073	
E Conti d'ordine	109.254.655	110.391.527	
TOTALE A PAREGGIO	470.515.990	477.712.600	
PASSIVO			
A Patrimonio netto	165.238.740	160.135.855	
B Fondi per rischi ed oneri	470.000	0	
C Trattamento di fine rapporto	2.225.546	2.490.173	
D Debiti	193.002.015	203.394.151	
E Ratei e risconti	325.034	1.300.894	
TOTALE PASSIVO	361.261.335	367.321.073	
F Conti d'ordine	109.254.655	110.391.527	
TOTALE A PAREGGIO	470.515.990	477.712.600	
CONTO ECONOMICO al 31 dicembre 2014		CONTO ECONOMICO al 31 dicembre 2013	
A Valore della produzione:	48.215.564	43.340.308	
B Costi della produzione:	38.977.379	39.874.667	
DIFFERENZA A-B	9.238.185	3.465.641	
C Proventi ed oneri finanziari Rettifiche di valore di attività finanziarie	-2.033.365	-1.720.075	
D	0	0	
E Proventi ed oneri straordinari (+/-)	-1.724.450	-1.141.165	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	5.480.370	604.401	
Imposte sul reddito 22) dell'esercizio (-)	377.485	405.127	
23) UTILE (+) / PERDITA (-) DELL'ESERCIZIO	5.102.885	199.274	

A complemento della sezione 'Altre informazioni' della nota integrativa si specifica quanto segue:

Rendiconto finanziario

È stato predisposto sulla base delle indicazioni previste dell'OIC 10.

I flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale sono rappresentati secondo il 'metodo indiretto'.

RENDICONTO FINANZIARIO		
	Periodo Corrente	Periodo Precedente
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		

Utile (perdita) dell'esercizio	(48.057)	(50.411)
Imposte sul reddito	190.620	232.724
Interessi passivi/(interessi attivi)	1.111.333	861.906
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.253.896	1.044.219
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti al trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
Accantonamenti ai fondi per rischi e oneri	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	124.946	122.812
Svalutazione dei crediti	30.000	20.000
Svalutazioni per perdite durevoli di valore beni materiali e immateriali	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	0	0
Totale rettifiche per elementi non monetari	154.946	142.812
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	1.408.842	1.187.031
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(387.662)	503.027
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(574.435)	(1.494.530)
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	8.546	(6.437)
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	1.017	0
Altre variazioni del capitale circolante netto	(996.168)	(1.132.721)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.948.702)	(2.130.661)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	(539.860)	(943.630)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	0	0
Imposte sul reddito (pagate)/incassate	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato)	(11.448)	14.148
(Utilizzo dei fondi per rischi e oneri)	0	0
Totale altre rettifiche	(11.448)	14.148
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	(551.308)	(929.482)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(3.740.355)	(5.990.215)
Incremento/(decremento) debiti vs fornitori per immobilizzazioni materiali	0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(73.097)	(136.330)
Incremento/(decremento) debiti vs fornitori per immobilizzazioni immateriali	0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti delle immobilizzazioni finanziarie	(99)	0

Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Interessi incassati (pagati)	0	0
(Acquisizione) o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	(3.813.551)	(6.126.545)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione / (rimborso) finanziamenti	2.157.265	(1.713.308)
(Interessi pagati)	0	0
Mezzi propri		
Aumento / (diminuzione) di capitale a pagamento / (rimborso)	1	10.699.998
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2.157.266	8.986.690
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A +/(-)B +/(-)C)	(2.207.593)	1.930.663
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	346.474	2.554.067
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	2.554.067	623.404

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 dell'esercizio 2014 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 Aree demaniali marittime intercluse "Ex Canalette" ubicate a Porto

Marghera tra i canali industriali Ovest e Sud;

- 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 (a fronte di specifici addebiti).

Nel corso dell'esercizio 2014 la società ha proceduto al rimborso di € 160.000 nei confronti di APV Investimenti Spa e di € 640.000 nei confronti di Autorità Portuale.

A fine esercizio l'Autorità Portuale ha erogato alla società un finanziamento infruttifero di € 1.600.000,00.

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 2014 delle demolizioni degli impianti nell'area Montefibre a cura di Montefibre S.p.A.

L'ORGANO AMMINISTRATIVO

COSTA PAOLO

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

VENICE NEWPORT CONTAINER AND LOGISTICS S.P.A.

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

Sede in VENEZIA - SESTIERE 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

Relazione sulla Gestione al 31/12/2014

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 corredato della 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 48.057,00; il risultato dell'esercizio precedente era negativo di Euro 50.411,00.

Si ritiene opportuno ricordare che la società continua a trovarsi in una situazione straordinaria della propria vita, posto che sta ancora operando per riqualificare le aree di proprietà in vista del loro utilizzo per attività logistica, una volta rimossi i vincoli di ordine ambientale cui le stesse.

Va precisato che l'attività è significativamente supportata sia in ambito tecnico che economico dal socio che esercita direzione e coordinamento, l'Autorità Portuale di Venezia.

Questo viene rappresentato anche in ordine alla situazione della non normale operatività in relazione ai vincoli e conseguenza di cui alla legge art.1 comma 734 L.296/96 che, alla luce delle interpretazioni nel tempo rese può vedersi disattesa ove la società dimostri di trovarsi in un periodo di non normale attività quale è quello che sta caratterizzando questi primi anni di vita di Venice Newport, concentrata nella riqualificazione di aree degradate ed inquinate in vista, una volta completato l'intervento, della loro messa a reddito.

Andamento del settore

La società è ancora nella fase di riconversione delle aree ex industriali del petrolchimico (ex Montefibre e AS Syndial) acquisite per destinarle tramite locazione a funzioni 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.

Nel corso dell'esercizio 2014 è proseguita l'attività di bonifica dei suoli e della falda nell'area ex Montefibre, acquisita nel 2010, e con la gestione diretta della stessa e 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 consistente sono ancora in corso le demolizioni degli impianti e dei fabbricati ancora presenti, attività a carico della venditrice Syndial e la cui conclusione è prevista entro il mese di dicembre 2015.

In proposito data la rilevanza del progetto anche rispetto alle aree di proprietà della società e dal momento che ciò consentirà la massima valorizzazione del compendio sia in termini patrimoniali che reddituali si ritiene opportuno far rilevare quanto segue.

Il progetto di porto d'altura come sistema complesso off shore e on shore (aree Montefibre e AS Syndial) è stato riconosciuto innovativo al punto che l'agenzia europea TENT ha finanziato parte dei costi per gli studi di fattibilità giurica, economica e tecnica completati nel mese di dicembre 2014.

Parallelamente e con il supposto di dette elaborazioni è proseguita l'interlocuzione con controparti governative per accertare la possibilità di far configurare l'opera come "di grande infrastrutturazione nazionale" ed in quanto tale farla concorrere avanti il CIPE per il relativo finanziamento nella parte infrastrutturale.

In proposito merita essere ricordati come passaggi salienti realizzati:

- A. **2 agosto 2013 - Parere Commissione VIA Speciale positivo di compatibilità ambientale del Progetto Preliminare "Terminal plurimodale offshore al largo della costa veneta",** con prescrizioni da osservare nella redazione del progetto definitivo ed esecutivo e relativa trasmissione (in data 30.08.2013) al MIT, al fine della successiva approvazione del progetto preliminare da parte del CIPE ai sensi dell'art. 165 e ss. D.lgs. 163/06 e s.m.i.;
- B. **Il progetto rientra nella lista dei "pre-identified projects" Annex II del Regolamento (UE) n. 1316/2013** del Parlamento europeo e del Consiglio dell'11 dicembre 2013, che istituisce il Meccanismo per Collegare l'Europa e che modifica il Regolamento (UE) n. 913/2010 e che abroga i regolamenti (ce) n. 680/2007 e (ce) n. 67/2010;
- C. **21 marzo 2014: Ampliamento della circoscrizione portuale dell'Autorità portuale di Venezia con DM Ministero dei trasporti e infrastrutture n. 101.** *"La circoscrizione territoriale dell'APV viene estesa alla superficie destinata alla Piattaforma d'Altura (localizzata alle coordinate Lat. 45°17,3'N Long. 12°30,4'E WGS84), ai relativi bacini di evoluzione, agli specchi acquei e alla rada ad esso complementari nonché al canale di grande navigazione di congiungimento dello stesso alla bocca di porto di Malamocco e alle aree di collegamento in mare e a terra per il passaggio di impianti e infrastrutture di collegamento";*

- D. 1 agosto 2014 - Delibera CIPE** con cui è stato formulato parere favorevole sull'XI Allegato infrastrutture al Documento di economia e finanza (DEF) 2013, relativo al Programma Infrastrutture Strategiche (PIS) per gli anni 2014-16. La tabella III.1 – 4 dell'XI Allegato indica tra le opere il "*Porto di Altura di Venezia ... importo € 2.000 milioni*";
- E. 25 novembre 2014 – conclusa positivamente la Conferenza dei servizi** ai sensi dell'art. 165 e ss. del D.Lgs. 163/2006, avviata il 27 ottobre 2014, presso la Struttura Tecnica di Missione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per l'approvazione del progetto preliminare Piattaforma d'Altura al Porto di Venezia e Terminal Container Montesyndial. Il progetto è presentato al Comitato Interministeriale per la programmazione economica per l'approvazione definitiva;
- F. 1 agosto 2014 - Delibera CIPE** con cui è stato formulato parere favorevole sull'XI Allegato infrastrutture al Documento di economia e finanza (DEF) 2013, relativo al Programma Infrastrutture Strategiche (PIS) per gli anni 2014-16. La tabella III.1 – 4 dell'XI Allegato indica tra le opere il "*Porto di Altura di Venezia ... importo € 2.000 milioni*";
- G. Dicembre 2014:** La conferma del finanziamento all'avvio "*delle attività finalizzate alla realizzazione di una piattaforma d'altura davanti al porto di Venezia*", con legge di Stabilità, n. 190 del 23 dicembre 2014, che ha assegnato al progetto ulteriori 95 milioni di Euro, suddivisi in 72.000 € per l'anno 2015, 10 milioni per l'anno 2016, 30 milioni per l'anno 2017, 55 milioni per l'anno 2018.

Inoltre, l'opera è stata inserita nell'elenco dei progetti in valutazione del cd. "*Piano Junker*" quale strumento per uno sviluppo della portualità alto adriatica, posto che coniuga le caratteristiche di alti fondali, adeguati spazi a terra, efficienti collegamenti idroviari e ferroviari lungo i corridoio europei Ten-T "*Mediterraneo*", "*Baltico-Adriatico*" e "*Scandinavo-Mediterraneo*" via Verona-Brennero.

Dette potenzialità conseguono anche dal fatto che vi è la disponibilità di aree a terra libere e in via di riqualificazione e cambio di destinazione, ed in primo luogo l'area Montefibre e AS Syndial.

Il lavoro di questi anni ed in particolare dell'ultimo anno come rappresentato ha fortemente avvicinato il progetto ad un'opera effettiva ed è ragionevole attendere per il 2015 il completamento dell'iter amministrativo di approvazione (con delibera definitiva del CIPE) e di finanziamento.

Il fatto che sia prossima la conclusione delle bonifiche e che quindi possa essere avviato un più ampio intervento per la riqualificazione e nuova destinazione d'uso dell'area, ha fatto sì che non venissero stipulati nuovi contratti di locazione (che si ricorda essere stati sempre caratterizzati da breve durata), limitando la gestione alla amministrazione di quelli in essere nonchè all'incasso dei corrispondenti crediti.

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	31/12/2014	31/12/2013
Ricavi delle vendite	185.255	220.252
Produzione interna	3.577.611	3.251.417
Valore della produzione operativa	3.762.866	3.471.669
Costi esterni operativi	1.835.833	1.851.537
Valore aggiunto	1.927.033	1.620.132
Costi del personale	312.791	303.760
Margine Operativo Lordo	1.614.242	1.316.372
Ammortamenti e accantonamenti	154.946	142.812
Risultato Operativo	1.459.296	1.173.560
Risultato dell'area accessoria	(203.703)	(852.705)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	939	4.584
Ebit normalizzato	1.256.532	325.439
Risultato dell'area straordinaria	(1.697)	723.364
Ebit integrale	1.254.835	1.048.803
Oneri finanziari	1.112.272	866.490
Risultato lordo	142.563	182.313
Imposte sul reddito	190.620	232.724
Risultato netto	(48.057)	(50.411)

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni	31/12/2014	31/12/2013
Margine primario di struttura	(40.867.210)	(37.130.549)
Quoziente primario di struttura	0,59	0,62
Margine secondario di struttura	(1.773.269)	447.898
Quoziente secondario di struttura	0,98	1,00

Indici sulla struttura dei finanziamenti	31/12/2014	31/12/2013
Quoziente di indebitamento complessivo	0,71	0,68
Quoziente di indebitamento finanziario	0,68	0,64

Stato Patrimoniale per aree funzionali	31/12/2014	31/12/2013
IMPIEGHI		
Capitale Investito Operativo	101.835.394	100.190.823
- Passività Operative	2.077.273	2.551.375
Capitale Investito Operativo netto	99.758.121	97.639.448
Impieghi extra operativi	456.608	465.055
Capitale Investito Netto	100.214.729	98.104.503
FONTI		
Mezzi propri	59.801.882	59.849.938
Debiti finanziari	40.412.847	38.254.565

Capitale di Finanziamento	100.214.729	98.104.503
----------------------------------	--------------------	-------------------

Indici di redditività	31/12/2014	31/12/2013
ROE netto	-0,08 %	-0,08 %
ROE lordo	0,24 %	0,3 %
ROI	1,23 %	0,32 %
ROS	38,78 %	33,80 %

Stato Patrimoniale finanziario	31/12/2014	31/12/2013
ATTIVO FISSO	100.669.092	96.980.487
Immobilizzazioni immateriali	1.025.822	985.539
Immobilizzazioni materiali	99.198.471	95.550.248
Immobilizzazioni finanziarie	444.799	444.700
ATTIVO CIRCOLANTE	1.622.910	3.675.391
Magazzino	0	0
Liquidità differite	1.276.436	1.121.324
Liquidità immediate	346.474	2.554.067
CAPITALE INVESTITO	102.292.002	100.655.878
MEZZI PROPRI	59.801.882	59.849.938
Capitale Sociale	50.000.000	50.000.000
Riserve	9.801.882	9.849.938
PASSIVITA' CONSOLIDATE	39.093.941	37.578.447
PASSIVITA' CORRENTI	3.396.179	3.227.493
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	102.292.002	100.655.878

Indicatori di solvibilità	31/12/2014	31/12/2013
Margine di disponibilità (CCN)	(1.772.524)	447.898
Quoziente di disponibilità	47,8 %	113,88 %
Margine di tesoreria	(1.772.524)	447.898
Quoziente di tesoreria	47,8 %	113,88 %

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 ancora inizio 2014 per consentire operatività bilaterale estesa anche alle partecipazione 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 (oggi previsto concludersi entro dicembre 2015);
- 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 ed in proposito si rinvia sulle informazioni rese nel capitolo “Fatti di rilievo dopo la chiusura dell’esercizio”, per quanto riguarda l’attività dell’Ati con capogruppo Demont Ambiente riguardo alle attività di bonifica dei suoli.

- in generale il rischio di incasso su crediti di esercizio in particolare legati alle locazioni in essere (per la parte disponibile del compendio), la gestione di parte dei quali è stata affidata ad un legale.

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. 6 bis 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.

In proposito si ricorda che dal 1 luglio 2015 inizierà l'ammortamento del mutuo e quindi l'esborso complessivo periodico dovrà prevedere anche il pagamento delle quote capitale e, per effetto dei covenant di contratto in assenza di entrate proprie in capo alla società detti pagamenti, alle singole scadenze saranno assicurati dai soci.

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 57.779,00, contro gli Euro 82.965,00 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 eseguiti nell'esercizio in corso ammontano ad Euro 3.833.257,30 e precisamente Euro 3.760.160,08 per immobilizzazioni materiali (in gran parte costi di bonifica) ed Euro 73.097,22 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 i cui effetti possano incidere sulla rappresentazione degli accadimenti aziendali e sui dati riferiti all'esercizio 2014 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 ha presentato 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.

L'ATI per le attività di bonifica (capofila Demont Ambiente) ha registrato nel febbraio 2015 il fallimento di quest'ultima società. Ciò comporta una rivisitazione della Compagine ATI.

In relazione allo stato di avanzamento delle attività(e per le ripartizioni in seno agli atti) non si ritiene che detta circostanza si rifletterà sull'avanzamento delle opere di bonifica facendole tardare.

Sul fronte finanziario il SAL per le attività in corso prosegue regolarmente.

Ai sensi dell'art.5 DPR 207/2010 la società è stata chiamata a pagare anticipazioni salariali che sono ampiamente compensate a fronte del debito in corso di maturazione sul SAL in corso, risultando la stessa anche dopo dette anticipazioni ampiamente tutelata.

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 2014 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;
- 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 (a fronte di specifici addebiti).

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.

Nel corso dell'esercizio 2014 la società ha proceduto al rimborso del finanziamento infruttifero di € 160.000,00 nei confronti di APV Investimenti S.p.A. e di € 640.000,00 nei confronti di Autorità Portuale di Venezia, e a fine esercizio l'Autorità portuale ha erogato un finanziamento infruttifero di € 1.600.000,00.

Per far fronte a temporanei deficit di liquidità legati al mancato raggiungimento dei livelli previsti per realizzare dei tiraggi mutuo. Detta situazione è stata normalizzata nel 2015.

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 e nelle note introduttive riferite all'avanzamento del progetto di porto d'altura in cui sono coinvolte e valorizzate le aree di proprietà della società.

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 2014 e di voler riportare a nuovo il risultato negativo di esercizio di Euro 48.057,00.

per il Consiglio di amministrazione

Il Presidente

Prof. Paolo Costa

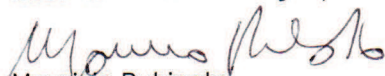
Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27.1.2010, n. 39

Agli Azionisti della
Venice Newport Container and Logistics S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Venice Newport Container and Logistics S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori della Venice Newport Container 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 risulti, 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 11 giugno 2014.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Venice Newport Container and Logistics S.p.A. al 31 dicembre 2014 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 responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli Amministratori della Venice Newport Container 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 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 Container and Logistics S.p.A. al 31 dicembre 2014.

Treviso, 30 aprile 2015

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 2014

[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 31.12.2014 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 ce.

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.

Abbiamo incontrato l'Organismo di Vigilanza ai sensi del D.L.gs 231/2001, con il quale sono intercorsi scambi di informativa relativamente alle attività di specifica competenza.

Bilancio di esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso il 31.12.2014, 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, ce.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5, ce abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento per euro 1.288 e di costi di ricerca, sviluppo e pubblicità per euro 16.630.

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 31.12.2014, così come redatto dagli Amministratori.

Venezia, 30 aprile 2015

Il Collegio Sindacale

Presidente Collegio sindacale

Massimo Miani

Sindaco effettivo

Alberto Dalla Libera

Sindaco effettivo

Andrea Stefani

