



ORIGINALE  
SOCIETÀ

VENICE NEWPORT  
CONTAINER AND LOGISTICS

# BILANCIO DI ESERCIZIO 2016



*A cura della Direzione Programmazione e Finanza*

*Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale*

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

Sede legale: Sestriere Dorsoduro Santa Marta – Fabbricato 13

Capitale Sociale: euro 50.000.000 i.v.

Iscritta al REA di Venezia 354781

Codice Fiscale e numero di Iscrizione al Registro Imprese: 03980210276.

***Società soggetta alla direzione e coordinamento  
dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale***

**Bilancio di esercizio al 31/12/2016**

Dati anagrafici	
Sede in	Venezia, Sestriere Dorsoduro Santa Marta _ Fabbricato 13
Codice Fiscale e P.IVA	03980210276
Numero Rea	VE-354781
Capitale Sociale Euro	50.000.000 i.v.
Forma giuridica	S.p.A.
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale (AdSP MAS)

Gli importi presenti sono espressi in Euro

**STATO PATRIMONIALE**

31-12-2016

31-12-2015

**ATTIVO****B) IMMOBILIZZAZIONI**

## I - Immobilizzazioni immateriali

1) costi di impianto e di ampliamento	26.840	18.030
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	833	903
6) immobilizzazioni in corso e acconti	590.004	580.436
7) altre	422.844	435.772
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>1.040.521</b>	<b>1.035.141</b>

## II - Immobilizzazioni materiali

1) terreni e fabbricati	105.293.666	102.408.153
3) attrezzature industriali e commerciali	2.664	3.304
4) altri beni	1.019	1.567
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>105.297.349</b>	<b>102.413.024</b>

## III - Immobilizzazioni finanziarie

## 2) crediti

## d-bis) verso altri

esigibili oltre l'esercizio successivo	444.799	444.799
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>444.799</b>	<b>444.799</b>

## Totale crediti

	444.799	444.799
--	---------	---------

## Totale immobilizzazioni finanziarie

	444.799	444.799
--	---------	---------

**TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)****106.782.669****103.892.964****C) ATTIVO CIRCOLANTE**

## II - Crediti

## 1) verso clienti

esigibili entro l'esercizio successivo	577.430	484.941
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>577.430</b>	<b>484.941</b>

## 4) verso controllanti

esigibili entro l'esercizio successivo	37.425	150.000
<b>Totale crediti verso controllanti</b>	<b>37.425</b>	<b>150.000</b>

## 5-bis) crediti tributari

esigibili entro l'esercizio successivo	521.515	292.586
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>521.515</b>	<b>292.586</b>

## 5-quater) verso altri

esigibili entro l'esercizio successivo	3.031	101.414
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>3.031</b>	<b>101.414</b>

## Totale crediti

1.139.401

1.028.941

## IV - Disponibilità liquide

1) depositi bancari e postali	1.176.296	370.851
-------------------------------	-----------	---------

3) danaro e valori in cassa	321	885
-----------------------------	-----	-----

<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.176.617</b>	<b>371.736</b>
-------------------------------------	------------------	----------------

**TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)****2.316.018****1.400.677****D) RATEI E RISCONTI****19.582****19.893****TOTALE ATTIVO****109.118.269****105.313.534**

**PASSIVO****A) PATRIMONIO NETTO**

I - Capitale	50.000.000	50.000.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in conto capitale	10.700.000	10.700.000
Varie altre riserve	0	2
Totale altre riserve	10.700.000	10.700.002
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(870.487)	(898.120)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	44.819	27.633
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>59.874.332</b>	<b>59.829.515</b>

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

	<b>5.052</b>	<b>14.886</b>
--	--------------	---------------

**D) DEBITI**

3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.100.000	1.600.000
Totale debiti verso soci per finanziamenti	4.100.000	1.600.000
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.839.224	1.186.004
esigibili oltre l'esercizio successivo	41.595.776	40.083.717
Totale debiti verso banche	43.435.000	41.269.721
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.566.116	2.471.579
esigibili oltre l'esercizio successivo	50.051	40.165
Totale debiti verso fornitori	1.616.167	2.511.744
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	35.052	54.665
Totale debiti tributari	35.052	54.665
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.967	18.553
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	13.967	18.553
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	19.349	1.450
esigibili oltre l'esercizio successivo	11.750	13.000
Totale altri debiti	31.099	14.450
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>49.231.285</b>	<b>45.469.133</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>7.600</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>109.118.269</b>	<b>105.313.534</b>

31-12-2016 31-12-2015

**CONTO ECONOMICO****A) VALORE DELLA PRODUZIONE**

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	173.131	112.860
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	2.024.465	2.413.660
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	1.100.000	1.150.000
altri	603.962	630.225
Totale altri ricavi e proventi	1.703.962	1.780.225
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>3.901.558</b>	<b>4.306.745</b>

**B) COSTI DELLA PRODUZIONE**

7) per servizi	1.298.320	1.516.241
8) per godimento di beni di terzi	8.059	8.062
9) per il personale		
a) salari e stipendi	174.894	213.097
b) oneri sociali	55.467	77.906
c) trattamento di fine rapporto	12.525	14.430
e) altri costi	0	2.196
Totale costi per il personale	242.886	307.629
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	29.975	28.531
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	92.550	92.550
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	49.548	99.992
Totale ammortamenti e svalutazioni	172.073	221.073
14) oneri diversi di gestione	961.192	948.219
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>2.682.530</b>	<b>3.001.224</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)</b>	<b>1.219.028</b>	<b>1.305.521</b>

**C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	87	103
Totale proventi diversi dai precedenti	87	103
Totale altri proventi finanziari	87	103
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.048.282	1.084.853
<b>TOTALE INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI</b>	<b>1.048.282</b>	<b>1.084.853</b>
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15 + 16 - 17 + - 17-BIS)</b>	<b>(1.048.195)</b>	<b>(1.084.750)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>170.833</b>	<b>220.771</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	126.014	193.138
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	126.014	193.138
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>44.819</b>	<b>27.633</b>

2016 2015

**RENDICONTO FINANZIARIO, METODO INDIRETTO****A) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ OPERATIVA (METODO INDIRETTO)**

Utile (perdita) dell'esercizio	44.819	27.633
Imposte sul reddito	126.014	193.138
Interessi passivi/(attivi)	1.048.195	1.084.750
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plusvalenze/minusvalenze da cessione	1.219.028	1.305.521
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	62.073	72.931
Ammortamenti delle immobilizzazioni	122.525	121.081
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	528.891	(528.891)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	713.489	(334.879)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.932.517	970.642
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti e verso controllante	(29.462)	81.612
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	0	0
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	311	(8.084)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	7.600	(1.017)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(92.318)	(119.763)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(113.869)	(47.252)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.818.648	923.390
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.577.086)	(555.859)
(Imposte sul reddito pagate)	(171.792)	(151.708)
(Utilizzo dei fondi)	(22.359)	(10.565)
Altri incassi/(pagamenti)	0	-
Totale altre rettifiche	(1.771.237)	(718.132)
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>47.411</b>	<b>205.258</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(4.401.343)	(2.071.146)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(35.356)	(37.850)
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(4.436.699)</b>	<b>(2.108.996)</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	5.194.170	1.929.000
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>5.194.170</b>	<b>1.929.000</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>804.881</b>	<b>25.262</b>

**Disponibilità liquide a inizio esercizio**

Depositi bancari e postali	370.851	346.275
Danaro e valori in cassa	885	199
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>371.736</b>	<b>346.474</b>

**Disponibilità liquide a fine esercizio**

Depositi bancari e postali	1.176.296	370.851
Danaro e valori in cassa	321	885
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>1.176.617</b>	<b>371.736</b>

## NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2016

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile, così come modificata dal D. Lgs. 139/2015 (il "Decreto"), interpretata ed integrata dai principi contabili italiani emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC") in vigore dai bilanci con esercizio avente inizio a partire dal primo gennaio 2016. In merito si precisa che nel corso del 2016 sono stati modificati e aggiornati molteplici principi contabili nell'ambito del processo di revisione avviato dall'OIC a seguito dell'avvenuto recepimento nella normativa nazionale, tramite il Decreto, della Direttiva 2013/34/UE (c.d. "Direttiva Accounting").

Di seguito si elencano i principi in vigore che sono stati oggetto di revisione o che sono stati introdotti ex-novo da parte dell'OIC e che risultano applicabili al presente bilancio:

#	Titolo	#	Titolo
<b>OIC 9</b>	Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle imm.ni materiali e immateriali	<b>OIC 20</b>	Titoli di debito
<b>OIC 10</b>	Rendiconto Finanziario	<b>OIC 21</b>	Partecipazioni
<b>OIC 12</b>	Composizione e schemi di bilancio	<b>OIC 23</b>	Lavori in corso su ordinazione
<b>OIC 13</b>	Rimanenze	<b>OIC 24</b>	Immobilizzazioni immateriali
<b>OIC 14</b>	Disponibilità liquide	<b>OIC 25</b>	Imposte sul reddito
<b>OIC 15</b>	Crediti	<b>OIC 26</b>	Operazioni, attività e passività in valuta estera
<b>OIC 16</b>	Immobilizzazioni materiali	<b>OIC 28</b>	Patrimonio netto
<b>OIC 17</b>	Il bilancio consolidato e il metodo del patrimonio netto	<b>OIC 29</b>	Cambiamenti di principi, di stime, correzione di errori, ...
<b>OIC 18</b>	Ratei e risconti	<b>OIC 31</b>	Fondi per rischi e oneri e Trattamento di fine rapporto
<b>OIC 19</b>	Debiti	<b>OIC 32</b>	Strumenti finanziari derivati

Non sono più applicabili, in quanto abrogati, l'OIC 3 "Le informazioni sugli strumenti finanziari da includere nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione" e l'OIC 22 "Conti d'ordine".

Si segnala che l'applicazione dei nuovi OIC non ha comportato nessun effetto sul patrimonio netto di apertura, sia con riferimento alla data di inizio esercizio, sia con riferimento ai valori presentati ai fini comparativi e relativi all'esercizio precedente. Gli amministratori si sono pertanto limitati alla riclassifica delle spese sostenute per pubblicità ai costi di impianto, ricorrendone i presupposti, e alla

riclassifica delle componenti straordinarie rilevate nel conto economico dell'esercizio precedente.

Il Bilancio è costituito dallo Stato Patrimoniale (preparato in conformità allo schema previsto dagli artt. 2424 e 2424 bis del Codice Civile), dal Conto Economico (preparato in conformità allo schema di cui agli artt. 2425 e 2425 bis del Codice Civile), dal Rendiconto Finanziario (il cui contenuto, conforme all'art. 2425-ter del Codice Civile, è presentato secondo le disposizioni del principio contabile OIC 10) e dalla presente Nota Integrativa, redatta secondo quanto disciplinato dagli artt. 2427 e 2427-bis del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 2423 cod. civ. gli schemi di stato patrimoniale e di conto economico previsti dagli artt. 2424 e 2425 cod. civ. forniscono informazioni sufficienti a rendere una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, nonché del risultato economico della Società.

La valutazione delle voci è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività, seguendo i principi della prudenza e della competenza, nonché della prevalenza della sostanza dell'operazione o del contratto.

Si è tenuto conto di costi e perdite anche se conosciuti successivamente alla chiusura del bilancio.

Gli effetti dei cambiamenti sono stati rilevati dalla Società, in accordo con l'OIC 29, sul saldo di apertura del patrimonio netto al 1 gennaio 2015. Ai fini comparativi e della continuità della rappresentazione dei dati contabili e fatti aziendali la Società, pertanto, ha rideterminato gli effetti dei cambiamenti che si sarebbero avuti nel bilancio al 31 dicembre 2015, come se la riforma contabile fosse già applicata nell'esercizio 2015.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis, comma 2, cod. civ. e pertanto i principi contabili ed i criteri di valutazione non hanno subito modifiche rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2016 è sottoposto alla Revisione Contabile della società EY Spa.

\*

Per una migliore comprensione dei criteri di redazione e di valutazione adottati per le singole voci del bilancio, si ritiene utile richiamare l'analisi dei principali rischi ed incertezze a cui la società è esposta, con un contestuale rimando alle informazioni di dettaglio fornite nella Relazione sulla Gestione.

Gli Amministratori hanno considerato, dandone analitica evidenza nella Relazione sulla Gestione, che essendo ancora in corso i lavori di bonifica non sono definite le prospettive future dell'investimento nell'area MonteSyndial e, pertanto, non è possibile escludere che possano emergere passività, oneri o vincoli riferiti alle operazioni di bonifica per il riuso delle aree; tuttavia non vi sono le condizioni per

far ritenere necessario uno stanziamento di passività potenziali specifiche in bilancio, né sono ravvisabili elementi o circostanze che possano ipotizzare l'apposizione di eventuali vincoli al riuso dell'area, che ne limiterebbe l'utilizzo con finalità portuale e logistica.

Essendo ancora in corso l'iter approvativo del progetto del porto d'altura VOOPS, come meglio descritto nella Relazione sulla Gestione, persiste un'alea sulle prospettive di utilizzo dell'area. Tali incertezze possono ritenersi mitigate dal fatto che l'area sta assumendo valenza di lotto funzionale autonomo quale terminal portuale e piattaforma logistica intermodale, possibile di un utilizzo - e messa a reddito - indipendente dal VOOPS, anche considerato che la stessa beneficia per i primi interventi sul lotto funzionale di fondi dedicati di provenienza pubblica (MISE). Per rendere possibile l'utilizzo di detti fondi, è in corso l'esproprio (con un iter che si prevede si concluda entro il primo semestre 2017) della parte di compendio che costituisce la base fondiaria del lotto funzionale, contro valori di indennizzo accertati in linea a quelli di mercato, non inferiori ai costi medi di acquisto aumentati delle capitalizzazioni nel frattempo operate. L'impatto, come risulterà nella valutazione dei rischi, sarà anche sul fronte finanziario, posto che gran parte del ricavato per indennità sarà destinato alla riduzione del mutuo.

In ogni caso la progettualità per VOOPS e lotto funzionale è realizzata dal socio di riferimento Autorità di Sistema Portuale, titolare della direzione e coordinamento, che considera strategico tale progetto nelle due varianti, anche al fine di ottenere i flussi di cassa futuri necessari alla recuperabilità dell'investimento nell'area Montesyndial che, al 31 dicembre 2016, ha un valore di iscrizione a bilancio di Euro 105,3 milioni.

In ragione dell'iter autorizzativo in corso, non è stato possibile per gli amministratori predisporre un piano industriale aziendale, ma unicamente di valutarne la recuperabilità in seno alla più ampia progettualità legata alla realizzazione del porto d'altura e/o parallelamente alla realizzazione del lotto funzionale *onshore*, anche nell'ottica dello sfruttamento economico anticipato o autonomo rispetto al progetto complessivo.

Persiste il rischio di mercato, legato ad una domanda attuale per terminal portuali ed infrastrutture logistiche ed intermodali che nei tempi necessari all'approntamento del sito potrebbe trovare soddisfazione in altri impianti o in soluzioni con costi di esercizio inferiori (anche sul piano concorrenziale), piuttosto che i rischi connessi alla dilazione dei tempi di realizzazione, circostanza che ne potrebbe impedire l'utilizzo in tempi brevi o ragionevoli rispetto alle attività da svolgere e agli obiettivi di ritorno dell'investimento.

Permane, infine, un rischio finanziario legato al mutuo acceso e alla capacità del progetto di generare flussi di cassa adeguati rispetto alle rate di rimborso del finanziamento in parola, considerato che

l'avvio dell'ammortamento con il differimento ottenuto nel 2016 è attualmente previsto dal 30 giugno 2017. Detto rischio è mitigato dall'impegno dei soci, contrattualizzato in sede di stipula, di sostituirsi alla società nel pagamento delle rate alle singole scadenze e dal fatto che, a fronte dell'esproprio in corso, parte consistente del ricavato (15 mil/€ sui 17,9 mil/€ previsti complessivamente) sarà canalizzato per ridurre l'esposizione nel mutuo.

Considerati i rischi e le incertezze sopra indicati ed i possibili effetti che possono avere nella valutazione della recuperabilità dell'investimento nel compendio immobiliare e nella capacità di generare flussi di cassa futuri coerenti al piano di rimborso del mutuo bancario, gli amministratori hanno valutato l'iter di approvazione del progetto del porto d'altura, la possibilità di sfruttamento autonomo del lotto funzionale, più ampiamente descritti nella Relazione sulla Gestione, e hanno maturato la ragionevole aspettativa che la Società abbia, o potrà disporre nel tempo, di risorse finanziarie sufficienti per completare la bonifica e la realizzazione degli investimenti logistici connessi al citato progetto, anche considerato il supporto finanziario garantito, dal socio di maggioranza Autorità di Sistema Portuale, che esercita l'attività di direzione e coordinamento; conseguentemente, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto appropriato adottare il presupposto di continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016.

Sul fronte operativo l'attività è supportata in ambito tecnico ed economico dal socio che esercita direzione e coordinamento, Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale.

Quanto precede viene rappresentato anche in ordine alla situazione di non normale operatività in relazione ai vincoli e conseguenza di cui all'art. 1, comma 734, della L. 296/2006 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 della loro messa a reddito una volta completato l'intervento.

## **NOTA INTEGRATIVA – ATTIVO IMMOBILIZZAZIONI**

### **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.

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 cinque esercizi.

I costi di impianto e di ampliamento sono capitalizzati solo se si tratta di operazioni non ricorrenti che sono relative ad azioni dalle quali la società ha la ragionevole aspettativa di importanti e duraturi ritorni economici, risultanti da piani approvati dalle competenti funzioni aziendali.

Le spese di pubblicità, capitalizzate negli scorsi esercizi, sono state classificate alla voce "costi di impianto ed ampliamento" ricorrendone i presupposti; gli stessi derivano dagli oneri relativi alle spese di comunicazione riguardanti fasi di avvio e sviluppo di attività svolte.

Il "marchio" della società viene ammortizzato in diciotto esercizi.

Le "immobilizzazioni immateriali in corso" sono composte da studi e progetti non ancora conclusi alla fine dell'esercizio. Le stesse non sono state ammortizzate.

Le "altre" immobilizzazioni immateriali sono composte dagli oneri sostenuti per l'accensione di finanziamenti; l'ammortamento di tali costi è in funzione della durata dei finanziamenti.

L'iscrizione è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La composizione ed i movimenti di sintesi delle immobilizzazioni immateriali sono descritti nella tabella sottostante.

	Costi di impianto e di ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	38.451	1.250	580.436	545.104	1.165.241
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(20.421)	(347)	-	(109.332)	(130.100)
Valore di bilancio	18.030	903	580.436	435.772	1.035.141
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	17.550	0	9.568	8.238	35.356
Ammortamento dell'esercizio	8.740	69	-	21.166	29.975
Altre variazioni	-	1	-	-	1
Totale variazioni	8.810	(68)	9.568	(12.928)	5.382
Valore di fine esercizio					
Costo	56.001	1.250	590.004	553.342	1.200.597
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(29.161)	(417)	0	(130.498)	(160.076)
Valore di bilancio	26.840	833	590.004	422.844	1.040.521

Le immobilizzazioni immateriali non sono mai state oggetto di svalutazioni o di rivalutazioni.

### 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, i costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché gli oneri finanziari relativi al mutuo, che si riflettono sulla valorizzazione del bene e fino al momento nel quale potrà essere utilizzato.

Con riferimento alla capitalizzazione degli oneri finanziari si precisa che è stata effettuata in conformità con quanto disposto dai principi contabili, considerato che:

- si tratta di oneri effettivamente sostenuti e oggettivamente determinabili ed entro il limite del valore recuperabile dei beni di riferimento;
- 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, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce ed i terreni, sono ammortizzati in base ai piani di ammortamento tecnico.

La società ha provveduto a distinguere il costo relativo ai fabbricati di proprietà da quella relativo all'area sedime sul quale insistono.

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

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali, forfetariamente ridotte alla metà per le acquisizioni nell'esercizio.

I piani di ammortamento sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

Le principali aliquote applicate sono le seguenti:

- Fabbricati: 3%;
- Attrezzature industriali e commerciali: 15%;
- Macchine ufficio elettroniche: 20%.

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

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La composizione ed i movimenti di sintesi delle immobilizzazioni materiali sono descritti nella tabella

sottostante.

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	102.910.648	4.767	3.300	102.918.715
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(502.495)	(1.463)	(1.733)	(505.691)
Valore di bilancio	102.408.153	3.304	1.567	102.413.024
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	2.976.876	0	0	2.976.876
Ammortamento dell'esercizio	91.363	639	548	92.550
Altre variazioni	-	(1)	-	(1)
Totale variazioni	2.885.513	(640)	(548)	2.884.325
Valore di fine esercizio				

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Costo	105.887.524	4.767	3.300	105.895.591
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(593.858)	(2.103)	(2.281)	(598.242)
Valore di bilancio	105.293.666	2.664	1.019	105.297.349

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

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.

Nell'anno la voce terreni è stata incrementata di euro 2.976.876 per costi relativi ai lavori di bonifica sostenuti e per tutti i costi accessori sostenuti volti a migliorare e potenziare la funzionalità dei terreni stessi. In tale variazione è confluita anche la capitalizzazione dei costi del personale coinvolto nel coordinamento dei lavori di bonifica, degli ammortamenti relativi alle altre immobilizzazioni immateriali e degli interessi passivi relativi al finanziamento.

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

- Fabbricati (Montefibre): euro 10.859.655,32;
- Fabbricati (West Docks): euro 3.045.424,20;
- Totale dei Fabbricati per euro 13.905.079,52.

L'ammortamento, calcolato nell'esercizio corrente di euro 91.363, si riferisce esclusivamente all'immobile utilizzato mediante locazione a terzi, acquisito dalla WDLV Srl e dalla Syndial Spa (parte),

mentre per gli altri immobili, che attualmente non sono utilizzati o utilizzabili, non si è proceduto ad alcun ammortamento.

Le immobilizzazioni materiali non sono mai state oggetto di svalutazioni o di rivalutazioni.

Nell'esercizio è proseguita l'attività di disinvestimento derivante dall'esproprio promosso dal socio Autorità di Sistema Portuale del mare Adriatico Settentrionale per realizzare nel compendio un terminal portuale quale lotto funzionale autonomo del progetto VOOPS e canalizzando nelle opere fondi pubblici messi a disposizione dal MISE. La conclusione dell'esproprio è prevista nel primo semestre 2017. Ciò comporterà la riduzione dell'area di proprietà di m<sup>2</sup> 117.903 e l'incasso di una indennità di € 150/m<sup>2</sup> con un controvalore complessivo di 17,7 mil/€. L'importo dell'indennità è a valori correnti di mercato attestati dall'Agenzia delle Entrate con apposita perizia e non risulta inferiore al valore di iscrizione in bilancio dell'area, tenuto conto delle capitalizzazioni intervenute, per cui non si prevede l'emersione di minusvalenze.

#### Immobilizzazioni finanziarie

I crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti delle immobilizzazioni finanziarie sono descritti nella seguente tabella:

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	444.799	444.799	444.799
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	<b>444.799</b>	<b>444.799</b>	<b>444.799</b>

I crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie sono costituiti, prevalentemente, da indennizzi riconosciuti nell'acquisizione delle aree per l'occupazione di terreni privati.

In particolare sono composti dal credito per indennizzi di euro 420.000 (avente causa di Montefibre Spa e indirettamente di ACSA Spa) e di euro 24.700 (avente causa di Syndial Spa) vantati a fronte dell'avvenuta occupazione di terreni privati senza ricevimento di indennità alcuna, per il loro uso a fronte dell'escavo di canali portuali, con definitiva sottrazione ad ogni possibile successivo utilizzo da parte del privato proprietario.

Lo smobilizzo di detti crediti è legato alla formalizzazione della permuta.

All'atto della formalizzazione dell'esproprio attesa nel primo semestre 2017, parte del credito sarà incassato, in particolare la parte afferente le aree intercluse espropriate (€ 212.575 pari a 69.739 m<sup>2</sup> e per €/m<sup>2</sup> 3,05).

Nelle immobilizzazioni finanziarie sono iscritti, inoltre, crediti per depositi cauzionali per euro 99.

Detti crediti non hanno subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

## ATTIVO CIRCOLANTE

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

In particolare, il valore iniziale è rappresentato dal valore nominale del credito, al netto di tutti i premi, sconti e abbuoni, ed inclusivo degli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione che ha generato il credito. I costi di transazione, le eventuali commissioni attive e passive e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

E' costituito un apposito fondo svalutazione a fronte di possibili rischi di insolvenza, la cui congruità rispetto alle posizioni di dubbia esigibilità è verificata periodicamente ed, in ogni caso, al termine di ogni esercizio, tenendo in considerazione sia le situazioni di inesigibilità già manifestatesi o ritenute probabili, sia le condizioni economiche generali, di settore e di rischio paese.

### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

La voce presenta la seguente composizione e movimentazione:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	484.941	92.489	577.430	577.430
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	150.000	(112.575)	37.425	37.425
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	292.586	228.929	521.515	521.515
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	101.414	(98.383)	3.031	3.031
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>1.028.941</b>	<b>110.460</b>	<b>1.139.401</b>	<b>1.139.401</b>

Si precisa che:

- i "crediti verso clienti" si riferiscono principalmente ai crediti nei confronti dei conduttori in locazione dei fabbricati agibili;
- i "crediti verso controllanti" si riferiscono a crediti per fatture da emettere nei confronti dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale;
- i "crediti tributari" sono costituiti dal credito Iva dell'esercizio (euro 406.453) e dall'eccedenza a credito dell'Ires dell'esercizio (euro 115.062);
- tutti i crediti sono ritenuti esigibili entro l'esercizio successivo.

Alcuni crediti sorti a fronte di locazione di immobili sono interessati da azioni di recupero. In

particolare quello verso Dock Service Srl è stato incassato rivalendosi sul garante dello stesso e per effetto di una sentenza di II<sup>a</sup> grado favorevole alla società. Dal momento che l'obbligato ha presentato ricorso in appello, in via meramente prudenziale e cautelativa l'accantonamento è stato mantenuto.

#### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica non appare significativa.

#### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio sono valutate al valore nominale. Le disponibilità liquide presentano la seguente composizione e movimentazione:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	370.851	805.445	1.176.296
Denaro e altri valori in cassa	885	(564)	321
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>371.736</b>	<b>804.881</b>	<b>1.176.617</b>

#### Ratei e risconti attivi

I ratei e i risconti attivi sono iscritti sulla base dell'effettiva competenza economica e temporale dei componenti reddituali comuni a due o più esercizi.

La voce presenta la seguente composizione e movimentazione:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	19.893	(311)	19.582
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>19.893</b>	<b>(311)</b>	<b>19.582</b>

Si precisa che i risconti attivi sono relativi a spese di assicurazione di competenza dell'esercizio 2017.

#### Oneri finanziari capitalizzati

Gli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale ed in particolare alla voce "immobilizzazioni materiali", ai sensi dell'art. 2427, punto 8, del Codice Civile ammontano ad € 1.047.452 (€ 1.084.850 nell'esercizio precedente).

Si tratta di oneri finanziari, connessi a finanziamenti bancari garantiti da ipoteca, collegati all'acquisto e bonifica delle aree e capitalizzati alla voce "Terreni".

I presupposti sono i medesimi degli esercizi precedenti.

In dettaglio:

Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo	
Immobilizzazioni materiali	
Terreni e fabbricati	1.047.452
<b>Totale</b>	<b>1.047.452</b>

Totale	1.047.452
--------	-----------

**NOTA INTEGRATIVA – PASSIVO e PATRIMONIO NETTO****PATRIMONIO NETTO**Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il patrimonio netto della società alla chiusura dell'esercizio è composto dalle seguenti voci:

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Riclassifiche		
Capitale	50.000.0	-	-		50.000.000
Altre riserve					
Versamenti in conto capitale	10.700.000	-	-		10.700.000
Varie altre riserve	2	-	(2)		0
Totale altre riserve	10.700.0	-	(2)		10.700.000
Utili (perdite) portati a nuovo	(898.120)	27.633	-		(870.487)
Utile (17 perdita) dell'esercizio	27.633	(27.633)	-	44.819	44.819
Totale patrimonio netto	59.829.5	0	(2)	44.819	59.874.332

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Si riportano, nella successiva tabella, le informazioni circa l'origine, la possibilità di utilizzazione e la distribuibilità delle voci di patrimonio netto:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	50.000.000	Apporti dei soci		-
Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	10.700.000	Apporti dei soci	A, B, C	9.802.673
Totale altre riserve	10.700.000			-
Utili portati a nuovo	(870.487)	risultati conseguiti		-
Totale	59.829.513			9.802.673

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto in bilancio nel rispetto di quanto

previsto dalla vigente normativa sul lavoro e corrisponde all'effettivo impegno della società nei

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	1.600.000	2.500.000	4.100.000	4.100.000	-
Debiti verso banche	41.269.721	2.165.279	43.435.000	1.839.224	41.595.776
Debiti verso fornitori	2.511.744	(895.577)	1.616.167	1.566.116	50.051
Debiti tributari	54.665	(19.613)	35.052	35.052	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	18.553	(4.586)	13.967	13.967	-
Altri debiti	14.450	16.649	31.099	19.349	11.750
<b>Totale debiti</b>	<b>45.469.133</b>	<b>3.762.152</b>	<b>49.231.285</b>	<b>7.573.708</b>	<b>41.657.577</b>

confronti dei dipendenti alla data di chiusura dell'esercizio.

La voce ha subito le seguenti movimentazioni nel corso dell'esercizio:

Valore di inizio esercizio	14.886
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	12.525
Utilizzo nell'esercizio	22.359
Totale variazioni	(9.834)
Valore di fine esercizio	5.052

### Debiti

I debiti esposti al passivo dello stato patrimoniale sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

In particolare, il valore di iscrizione iniziale è rappresentato dal valore nominale del debito, al netto dei costi di transazione e di tutti i premi, sconti e abbuoni direttamente derivanti dalla transazione che ha generato il debito. I costi di transazione, le eventuali commissioni attive e passive e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

#### Variazioni e scadenza dei debiti

La voce presenta la seguente composizione e movimentazione:

I debiti verso banche sono relativi alle somme erogate in relazione al contratto di mutuo fondiario in origine di nominali euro 50.000.000, erogato al 31 dicembre 2016 per euro 43.435.000.

Nell'anno 2016 a seguito di istanza della società volta a posticipare l'inizio dell'ammortamento, l'importo massimo mutuabile è stato limitato a euro 45.000.000 ed il periodo di preammortamento è stato differito di 12 mesi quindi dal 30 giugno 2017, mantenendo invariata la scadenza finale. In sede di stesura del Bilancio di esercizio è stata rilevata la quota capitale da rimborsare nel primo anno di ammortamento in euro 1.839.224; la quota scadente oltre i cinque esercizi ammonta ad euro

33.795.672.

Il "covenant" previsto dal contratto è sul piano proprietario legato 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 alle singole scadenze sia per parte capitale che per quella interessi.

Si segnala 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.

A garanzia del mantenimento dell'obbligo di copertura del mutuo il socio Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale si è impegnato 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 Rendiconto Generale al 31 dicembre 2016, approvato dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale tale condizione è rispettata. In dettaglio:

- somme corrisposte nell'anno per rimborso mutui (compresa posizione della società Venice Newport) quota capitale e quota interessi: € 6.959.449
- entrate da attività caratteristica (tasse portuali ed ancoraggio, canoni autorizzazioni, canoni demaniali): € 47.510.000
- rapporto:  $6.959.449/47.510.000 = 14,65 \%$  inferiore alla soglia di riferimento da *covenant* 35%

#### Suddivisione dei debiti per area geografica

La suddivisione dei debiti per area geografica non appare significativa.

#### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

L'unico debito assistito da garanzie reali su beni sociali è il mutuo fondiario con garanzia ipotecaria a favore di Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia.

La garanzia è stata concessa con atto del 5 agosto 2011 Notaio Alberto Gasparotti di Mestre-Venezia, registrato a Venezia Mestre il 10/08/2011 al n. 10668 serie 1T per euro 50.000.000.

Il debito è assistito da garanzia reale sul compendio immobiliare ubicato in Zona industriale di Porto Marghera.

Tali debiti risultano garantiti anche dai soci Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico

Nella successiva tabella si riporta il dettaglio dei debiti assistiti, o meno, da garanzie reali:

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	4.100.000	4.100.000
Debiti verso banche	43.435.000	43.435.000	0	43.435.000
Debiti verso fornitori	-	-	1.616.167	1.616.167
Debiti tributari	-	-	35.052	35.052
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	13.967	13.967
Altri debiti	-	-	31.099	31.099
<b>Totale debiti</b>	<b>43.435.000</b>	<b>43.435.000</b>	<b>5.796.285</b>	<b>49.231.285</b>

Il ricavato dall'esproprio in corso, si è previsto che venga canalizzato per 15 mil/€ (dei 17,9 mil/€ previsti complessivamente) per la anticipata estinzione del mutuo (voce Debiti verso banche) con corrispondente effetto leva positivo sulla esposizione e profilo di rischio finanziario.

#### Finanziamenti effettuati da soci della società

Il socio "Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale" ha concesso alla società un finanziamento di euro 1.600.000 nell'anno 2014; inoltre nell'esercizio corrente ha versato un importo di euro 2.500.000.

Tali debiti sono infruttiferi. Non ne è prevista la postergazione rispetto ad altri creditori.

Gli Amministratori hanno considerato che l'applicazione del costo ammortizzato al solo finanziamento erogato nel 2016, in considerazione del tasso di interesse di mercato applicabile, del valore del finanziamento e della sua scadenza a breve termine, avrebbe prodotto un effetto non significativo.

#### Ratei e risconti passivi

I ratei e i risconti passivi sono iscritti sulla base dell'effettiva competenza economica e temporale dei componenti reddituali comuni a due o più esercizi.

La voce presenta la seguente composizione e movimentazione:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	0	7.600	7.600
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>0</b>	<b>7.600</b>	<b>7.600</b>

### NOTA INTEGRATIVA – CONTO ECONOMICO

#### **VALORE DELLA PRODUZIONE**

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono iscritti al netto di eventuali resi, sconti e abbuoni e sono

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono iscritti al netto di eventuali resi, sconti e abbuoni e sono riconducibili a canoni di locazione relativi ai fabbricati ed aree esterne che al momento non sono interessati ai lavori di riconversione.

Gli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni si riferiscono a tutti i costi accessori alle opere di bonifica dei terreni (euro 857.002), oltre ai costi del personale interno impiegato (euro 120.011) e agli oneri finanziari (euro 1.047.452).

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi euro 1.703.962 (euro 1.780.224 nel precedente esercizio) e comprendono contributi in conto esercizio erogati dall'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale per euro 1.100.000 (euro 1.150.000 nel precedente esercizio).

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

La ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività non appare significativa.

### **COSTI DELLA PRODUZIONE**

I costi della produzione sono iscritti secondo il principio della competenza economico-temporale e classificati sulla base della loro natura.

Essi ammontano ad euro 2.682.530 (euro 3.001.224 nel precedente esercizio, con un decremento di euro 318.694) e si riferiscono essenzialmente a costi di gestione del sito capitalizzati o a spese di gestione della società.

### **PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

I proventi finanziari sono costituiti da interessi attivi bancari.

Gli oneri finanziari sono costituiti essenzialmente dagli interessi maturati sul mutuo ipotecario ed ammontano ad euro 1.048.282 (euro 1.082.853, con un decremento di euro 36.571).

### **IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE**

Le imposte dell'esercizio sono determinate in base alla vigente normativa fiscale.

Qualora si verificano differenze temporanee tra il risultato dell'esercizio e il reddito imponibile l'imposta temporaneamente differita (attiva e passiva) è calcolata tenendo conto dell'aliquota fiscale in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno.

Le imposte sono costituite da:

- Ires dell'esercizio per euro 45.082;

- Irap dell'esercizio per euro 80.932.

Si precisa che la società ha ritenuto prudentemente, in linea il criterio adottato negli scorsi esercizi e considerato l'esiguità dell'effetto, di non rilevare la fiscalità differita attiva relativa all'accantonamento al fondo svalutazione crediti non deducibile.

## **NOTA INTEGRATIVA – ALTRE INFORMAZIONI**

### **Situazione Fiscale**

In data 1 dicembre 2015 ed a seguito di presentazione DOCFA per attribuzione nuova rendita catastale la società ha ricevuto un avviso di accertamento nel quale l'Agenzia delle Entrate ha rideterminato la rendita catastale. Si precisa che detto accertamento è funzionale alla attribuzione di nuova rendita catastale ma non determina una pretesa tributaria diretta. Gli Amministratori hanno considerato la complessità relativa alla corretta identificazione catastale e fisica del compendio immobiliare, costituito anche da beni di natura diversa (vasche per raccolta e trattamento acque, impianti specifici quali carri ponte, pompe di sollevamento acque, cabine elettriche e trasformatori, rete acqua antincendio e stazione di pompaggio, tettoie e depositi), con fabbricati per i quali sono in corso attività di bonifica e demolizione, con le conseguenti inagibilità. Tali ricognizioni hanno comportato anche la presentazione all'Agenzia, coerentemente con le attività di ricognizione e bonifica del compendio immobiliare, di documenti di variazione della rendita catastale. Gli Amministratori, supportati dai propri consulenti fiscali, valutano quindi il loro operato come coerente alle richieste della normativa fiscale applicabile e considerano che, allo stato attuale, non vi siano i presupposti per l'accantonamento di un fondo rischi.

### **Dati sull'occupazione**

La società nel corso dell'esercizio si è avvalsa dell'opera di:

- n° 1 dirigente con contratto a tempo determinato fino al 31 marzo 2016, prorogato fino al 31 marzo 2017; il contratto da settembre 2016 è stato trasformato a tempo indeterminato con decorrenza dal 01 novembre 2016 con qualifica di Dirigente CCNL Terziario Commercio;
- n° 1 impiegato amministrativo con contratto a tempo indeterminato con inquadramento nel 3° livello CCNL dei lavoratori dei porti che è cessato il 04 luglio 2016;
- 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; il contratto, alla scadenza, è stato trasformato a tempo indeterminato con passaggio al 2° livello CCNL dal 01 dicembre 2016.

La società si è avvalsa, inoltre, di un collaboratore coordinato e continuativo per le funzioni tecniche.

I dipendenti mediante occupati nell'esercizio sono 2 così suddivisi per categoria:

- Dirigenti 1
- Impiegati 1

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

L'organo amministrativo della società al 31 dicembre 2016 si componeva di tre amministratori, in favore dei quali non è maturato alcun emolumento.

A favore del Collegio Sindacale, composto di tre Sindaci effettivi, sono maturati nell'esercizio emolumenti complessivi per euro 12.536.

Si segnala che non sono stati concessi crediti o anticipazioni a favore di Amministratori e di Sindaci, né sono stati assunti impegni per loro conto.

Si riepilogano, di seguito, i compensi maturati a favore di Amministratori e Sindaci:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	0	12.536
Anticipazioni	0	0
Crediti	0	0
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate	0	0

Compensi al revisore legale o società di revisione

La revisione legale dei conti è affidata ad EY Spa con incarico triennale che con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016 si conclude. A favore del revisore legale sono maturati nell'esercizio compensi per euro 13.280.

Al revisore legale non sono stati affidati incarichi diversi dalla revisione legale dei conti.

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è di euro 50.000.000 diviso in 50.000 azioni da nominali euro 1.000 cadauna.

Le azioni sono nominative ed ogni azione dà diritto ad un voto.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

La società ha intrattenuto nel corso dell'esercizio rapporti con l'ente controllante Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale dei quali si è dato conto ai fini della valutazione della rilevanza ed impatto nella parte dedicata alla trattazione di questo punto della Relazione sulla

Gestione cui si rinvia. Si precisa comunque che detti rapporti sono stati espletati a normali condizioni di mercato o d'uso tenuto anche conto della natura dell'attività svolta e della rilevanza istituzionale della stessa.

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

#### Natura ed effetto patrimoniale, finanziari ed economico di fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nei primi mesi dell'esercizio 2017 non è intervenuto alcun fatto di rilievo in grado di alterare il dato consuntivo esposto o di inficiarne la rappresentazione ovvero presentare rilevanza patrimoniale, finanziaria ed economica.

Per gli aspetti con valenza informativa che, comunque, si ritiene di sottolineare si rinvia alla trattazione del punto riportato nella Relazione sulla Gestione.

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

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

Essendo il Rendiconto Generale dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale 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.

#### Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Data dell'ultimo bilancio approvato	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
	31/12/2016	31/12/2015
B) Immobilizzazioni	288.454.929	293.042.785
C) Attivo circolante	154.052.403	98.735.625
D) Ratei e risconti attivi	0	0
<b>Totale attivo</b>	<b>442.507.332</b>	<b>391.778.410</b>
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	177.650.229	165.238.740
Utile (perdita) dell'esercizio	21.149.584	12.411.489

<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>198.799.813</b>	<b>177.650.229</b>
B) Fondi per rischi e oneri	0	665.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.090.212	2.389.733
D) Debiti	240.349.495	208.935.935
E) Ratei e risconti passivi	1.267.812	2.137.513
<b>Totale passivo</b>	<b>442.507.332</b>	<b>391.778.410</b>

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

Data dell'ultimo bilancio approvato	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
	31/12/2016	31/12/2015
A) Valore della produzione	95.575.656	68.314.421
B) Costi della produzione	87.928.690	53.908.109
C) Proventi e oneri finanziari	13.864.816	(1.660.079)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Imposte sul reddito dell'esercizio	362.198	334.744
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>21.149.584</b>	<b>12.411.489</b>

Altre informazioni

Si da atto che quanto non trattato nella presente Nota Integrativa od omesso (partecipazioni detenute anche tramite interposta persona o società fiduciaria in società controllanti o controllate (5), effetto cambi (6bis), crediti o debiti per operazioni con obbligo di retrocessione per l'acquirente a termine (6ter), strumenti finanziari emessi (7), proventi da partecipazioni (11), oneri finanziari su obbligazioni (12), fiscalità differita o anticipata (14), azioni (per tipologia) e nuove azioni sottoscritte nell'esercizio o emesse (17, 18, 19), patrimoni o finanziamenti destinati ad uno specifico affare (20, 21), operazioni di locazione finanziaria (22), accordi non risultanti da stato patrimoniale (22ter), bilancio consolidato e soggetto controllante ai fini del bilancio consolidato (22quinquies/sexies)) è legato a situazioni non verificate e/o prive del relativo presupposto.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016 così come predisposto proponendovi di destinare l'utile d'esercizio di € 44.819 per il 5% a "riserva legale" e per la differenza a parziale copertura delle perdite portate a nuovo.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

dott. Pino Musolino



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

Sede legale: Sestriere Dorsoduro Santa Marta – Fabbricato 13

Capitale Sociale: euro 50.000.000 i.v.

Iscritta al REA di Venezia 354781

Codice Fiscale e numero di Iscrizione al Registro Imprese: 03980210276.

*Società soggetta alla direzione e coordinamento  
dell’Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale*

**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016****RELAZIONE SULLA GESTIONE**

Signori Azionisti,

il bilancio che viene proposto alla Vostra approvazione, formato da Stato Patrimoniale, Conto Economico, dal Rendiconto finanziario e dalla Nota Integrativa, è stato redatto in conformità alle disposizioni previste dal codice civile ed è corredato dalla presente Relazione, redatta ai sensi dell’art. 2428 del codice civile, che fornisce dati e notizie ulteriori rispetto a quelli che emergono dal bilancio di esercizio per meglio approfondire la situazione della società, il suo andamento economico ed il risultato della gestione nel suo complesso.

L’esercizio chiude con un utile di € 44.819 (€ 27.633 l’esercizio precedente).

Il presente bilancio è stato redatto tenendo conto delle novità introdotte dal D.Lgs. 139/2015; si segnala che, ai fini della comparabilità di bilancio, le voci del bilancio 2015 interessate dai cambiamenti sono state adattate o riclassificate, nel rispetto di quanto previsto dall’art. 2423-ter cod. civ.

La società continua a trovarsi in una situazione straordinaria posto che sta ancora operando per riqualificare le aree di proprietà in vista di un riuso portuale, logistico ed intermodale. Attualmente tali aree sono interessate da importanti interventi di bonifica e trasformazione d’uso per rimuovere i vincoli di ordine ambientale gravanti.

L’attività è supportata sia in ambito tecnico che economico dal socio che esercita direzione e coordinamento, Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale.

Questo viene rappresentato anche in ordine alla situazione di non normale operatività in relazione ai vincoli e alle conseguenze di cui alla L. 296/2006 art. 1 co. 734 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 della società, concentrata nella riqualificazione di aree degradate ed inquinate in vista del cambio di destinazione d'uso e della loro messa a reddito una volta completato l'intervento.

### **Andamento della gestione**

Nel corso dell'esercizio 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 delle conseguenti attività operative in particolare riferite alle attività di monitoraggio e trattamento acque, per le quali sono stati affidati specifici appalti di servizi di manutenzione/gestione e di sorveglianza.

Per l'area AS Syndial sono state completate le demolizioni degli impianti e dei fabbricati ancora presenti, attività a carico della venditrice Syndial e ne è stata avviata la consegna alla società, previo espletamento delle attività di verifica e valutazione della qualità ambientale post demolizioni.

Data la rilevanza del progetto di riuso delle 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 che il progetto di porto d'altura VOOPS come sistema complesso off-shore e *on-shore* (aree Montefibre e AS Syndial) è stato riconosciuto innovativo al punto che l'agenzia europea TEN-T ha finanziato parte dei costi per gli studi di fattibilità giuridica, economica e tecnica completati nel mese di dicembre 2014. I passaggi salienti dell'iter amministrativo di approvazione del VOOPS realizzati sono:

1. La legge 29 novembre 1984, n. 798, concernente «*Nuovi interventi per la salvaguardia di Venezia*» ed in particolare l'art. 2, prevede l'estromissione dei petroli dalla Laguna di Venezia.

2. Con delibera del 3 aprile 2003 il Comitato di indirizzo coordinamento e controllo, ai sensi della legge 29 novembre 1984, n. 798, art. 4, considerando la richiesta del Comune di Venezia di predisporre *“un progetto per separare le esigenze della navigazione da quelle della salvaguardia in modo da garantire la continuità dell’agibilità portuale in qualsiasi condizione meteo”*, ha deliberato, tra l’altro, *“di procedere, contemporaneamente a quanto previsto al punto 1, alla realizzazione della struttura di accesso permanente alla bocca di Malamocco nonché allo sviluppo progettuale di tutti gli altri interventi richiesti dall’Amministrazione del Comune di Venezia ai fini delle decisioni conseguenti ed anche al fine della loro inclusione nel “sistema MoSE” di cui alle delibere CIPE del 21 dicembre 2001 e 29 novembre 2002, per il conseguente finanziamento.*
3. Il Magistrato alle Acque di Venezia e l’Autorità Portuale di Venezia, al fine predetto di ovviare ai limiti di accessibilità nautica alla sezione di Marghera del porto di Venezia imposti dal sistema MoSE e dal rispetto dell’equilibrio ambientale lagunare che lo sottende, hanno avviato un progetto finalizzato all’adeguamento e all’ampliamento del Porto di Venezia mediante la realizzazione di una piattaforma d’altura strettamente integrata all’impianto portuale di Venezia, che consente, inoltre, la piena valorizzazione degli investimenti pubblici e privati di riconversione portuale e logistica delle aree industriali dismesse in Porto Marghera.
4. Con nota del 15 dicembre 2010, n. 51119, il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti ha trasmesso al Comitato Interministeriale l’Accordo di programma sottoscritto in data 4 agosto 2010 tra il Magistrato alle Acque di Venezia e l’Autorità Portuale di Venezia *“per la realizzazione della piattaforma portuale d’altura al largo di Malamocco e l’estromissione dei petroli dalla laguna di Venezia”*. Detto accordo, oltre ad inquadrarsi in una serie di interventi volti ad ampliare ed adeguare le infrastrutture portuali rispetto alle nuove esigenze, tiene conto dei limiti alla navigazione che deriveranno dalla messa in esercizio del sistema MoSE per il controllo delle maree e delle prescrizioni di cui alla L. 29 novembre

1984, n. 798 (cd. Legge Speciale per Venezia) per la salvaguardia della laguna di Venezia. La piattaforma è concepita come infrastruttura strategica alternativa alle *“opere di adeguamento dimensionale della conca di navigazione”* di cui al precedente Accordo di Programma del 16 settembre 2009 sottoscritto dalle stesse parti, ed è pertanto di interesse preminente in funzione della piena agibilità portuale alla data di messa in esercizio del sistema MoSE per il controllo delle maree e delle prescrizioni di cui alla L. 29 novembre 1984, n. 798.

5. Con Delibera 5 maggio 2011 n. 6 (G.U. n. 232/2011) il CIPE ha preso atto dell'Accordo di Programma del 4 agosto 2010 tra il Magistrato alle Acque di Venezia e l'Autorità Portuale di Venezia *“per la realizzazione della piattaforma portuale d'altura al largo di Malamocco e l'estromissione dei petroli dalla laguna di Venezia”* invitando *“il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti a informare questo Comitato in merito alla stipula dell'aggiornamento dell'Intesa generale quadro con la Regione Veneto e alla definizione dell'iter di inserimento dell'opera in esame nel Programma delle infrastrutture strategiche secondo le procedure previste dalla L.443/2001”*.
6. Il 16 giugno 2011 il Governo italiano e la Regione Veneto siglavano l'atto aggiuntivo all'intesa generale quadro Stato-Regione per l'integrazione dell'ottavo programma delle infrastrutture strategiche L. 443/2001 (Legge Obiettivo) – prevedendo tra le opere strategiche anche il terminale portuale d'altura.
7. Il Comitato di Indirizzo, coordinamento e controllo ex art. 4 della Legge 784/1984 nella seduta del 21 luglio 2011 prendeva atto che la piattaforma d'altura *“realizza, insieme alla conca di navigazione in corso di costruzione alla bocca di porto di Malamocco, la struttura permanente necessaria a garantire l'accesso al porto di Venezia di cui alla delibera del 3 aprile 2003, anche con il sistema di paratoie mobili in funzione”*.
8. Con la nota di aggiornamento del Documento di Economia e Finanza 2012 – Allegato II Programma delle Infrastrutture Strategiche (trasMESSO il 1° ottobre 2012) il progetto *«Hub*

*Portuale di Venezia: porto di altura ed allacci*» è stato qualificato come opera strategica da avviare nel rispetto dell'art. 41 della L. 201/2011.

9. Con Delibera del 21 dicembre 2012 n. 136 (G.U. n. 103/2013) il Comitato Interministeriale ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 1 della L. 443/2001, sul Programma delle infrastrutture strategiche di cui all'Allegato infrastrutture al Documento di economia e finanza (DEF) 2012, che include in Tabella 0 «Programma Infrastrutture Strategiche» l'intervento in esame alla voce «Hub Portuale di Venezia: porto di altura ed allacci».
10. L'art. 1 comma 186, della L. 24 dicembre 2012, n. 228, «*al fine di consentire il finanziamento delle attività finalizzate alla realizzazione di una Piattaforma d'Altura davanti al porto di Venezia, ha autorizzato il trasferimento all'Autorità Portuale di Venezia di 5 milioni di euro per l'anno 2013 e di 95 milioni di euro per l'anno 2015*».
11. Il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, con nota n. 1320, del 2 agosto 2013, ha confermato che le opere dell'intero progetto preliminare «*Piattaforma d'altura al Porto di Venezia e Terminal Container Montesyndial*» sono incluse fra quelle oggetto di parere favorevole di compatibilità ambientale, espresso con parere n. 1320 emesso in data 2 agosto 2013, ai sensi dell'art. 183, c. 5, del D.Lgs. 163/2006 e ha confermato le prescrizioni di cui al sopra citato parere.
12. Con Regolamento 1315/2013/UE, il Porto di Venezia è stato definito «core port», l'asse portante di tre corridoi che interessano l'Italia: il Baltico-Adriatico, lo Scandinavo-Mediterraneo, il Mediterraneo.
13. Con Decreto del 21 marzo 2014 (G.U. 83/2014) il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti si pronunciava sull'ampliamento della circoscrizione territoriale del Porto di Venezia e relativi bacini di evoluzione, specchi acquei complementari e canali di congiungimento alla bocca di porto di Malamocco, in virtù del quale la predetta Piattaforma d'Altura al Porto di Venezia e Terminal Container Montesyndial costituisce parte integrante del Porto di Venezia e che tale decreto recepisce i pareri favorevoli della Capitaneria di

Porto (prot. n. 32159 del 17/12/2013), della Regione Veneto (n. 35529 del 27/01/2014) e della Provincia di Venezia (n. 14007 del 20/02/2014).

14. Con nota del 24 settembre 2014, n. 14268, l'Autorità Portuale di Venezia ha trasmesso il suddetto progetto preliminare a tutte le amministrazioni competenti a esprimersi in sede di conferenza di servizi ex art. 165 D.Lgs. 163/2006, nonché ai gestori delle interferenze. Il suddetto progetto preliminare depositato, tiene conto:

- del progetto preliminare su diga foranea, molo container in altura e molo energetico e pipeline del Magistrato alle Acque di Venezia (ora Provveditorato Interregionale alle opere pubbliche per il Veneto, il Friuli Venezia Giulia e il Trentino Alto-Adige),
- del progetto preliminare in area Montesyndial dell'Autorità portuale di Venezia,
- del progetto preliminare delle chiatte e del sistema di navettaggio ("mama vessel") dell'Autorità portuale di Venezia,
- della relazione generale dell'Autorità portuale di Venezia che illustra le soluzioni progettuali in adempimento delle prescrizioni n° 10, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 37, 40, 48, 49, 51, 52, 53, 66 del parere n. 1320 del 2 agosto 2013 VIA Speciale del MATTM.

15. In data 27 ottobre 2014 si è tenuta la Conferenza di servizi sull'intero progetto preliminare, indetta ai sensi dell'art. 165 e segg. D.Lgs. 163/2006. In tale sede sono stati acquisiti i pareri favorevoli delle amministrazioni interessate e degli enti gestori delle interferenze

16. Con L. del 23 dicembre 2014, n. 190 ex art. 1, comma 729, «*Gli importi delle quote destinate a gravare su ciascuno degli anni 2015, 2016 e 2017 per le leggi che dispongono spese a carattere pluriennale in conto capitale, con le relative aggregazioni per programma e per missione e con distinta e analitica evidenziazione dei rifinanziamenti, delle riduzioni e delle rimodulazioni, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera e), della L. 31 dicembre 2009, n. 196, sono indicati nella Tabella E allegata alla presente legge*», e la ivi richiamata Tabella E che confermando, tra l'altro, l'assegnazione del finanziamento di cui all'art. 1 comma 186, della Legge 24 dicembre 2012, n. 228 ne ha individuato la seguente nuova scansione

temporale: per l'anno 2015 euro 72.000, per l'anno 2016 euro 10 Mln. ridotti per effetto di tagli sugli stanziamenti a euro 2,9 Mln., per l'anno 2017 euro 30 Mln. e per l'anno 2018 euro 55 Mln.

17. L'Autorità Portuale di Venezia con nota del 11/06/2015 prot. 9406 trasmetteva al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e al DIPE la relazione integrativa al progetto preliminare che identifica il primo lotto funzionale dell'opera e il Piano Economico Finanziario aggiornato, in cui dà atto che l'investimento sul lotto funzionale pari ad Euro 135 milioni è interamente coperto da finanziamenti disponibili e già assegnati all'Autorità Portuale di Venezia tra cui il finanziamento di euro 35 Mln (34 mil/€ Mise e 1 autofinanziato), previsto per il *"Banchinamento della sponda sud Canale Industriale Ovest - Area Montesyndial"* e finanziato dall'Accordo di Programma sottoscritto in data 8 gennaio 2015 tra il Ministero dello sviluppo economico, la Regione del Veneto, il Comune di Venezia e l'Autorità Portuale di Venezia stessa avente ad oggetto *«la riconversione e riqualificazione industriale dell'area di crisi industriale complessa di Porto Marghera»*. A detto accordo ne è seguito un secondo (c.d. accordo aggiuntivo) sottoscritto in data 13 gennaio 2017 ed oggi in corso di registrazione presso MEF e Corte dei Conti che prevede l'assegnazione sulla medesima opera un'ulteriore somma di € 17.404.509,56. Si tratta di somme inizialmente assegnate ad altri enti firmatari dell'accordo e rese disponibili per la limitata maturità progettuale ed autorizzativa delle rispettive opere. Questa maggiore disponibilità di somme consente di aumentare la superficie dei piazzali e di conseguenza ha comportato l'aggiornamento del progetto.
18. La Regione Veneto ha formalizzato con delibera della Giunta regionale n. 1678 del 19 novembre 2015 il decreto di localizzazione e il parere favorevole ai sensi dell'art. 165 del codice appalti ai fini della delibera di approvazione del CIPE.
19. Il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, con il parere espresso nell'adunanza del 18 dicembre 2015, ha richiesto alcune integrazioni e specifiche sul progetto all'Autorità

Portuale di Venezia. L'Autorità Portuale di Venezia, nel rispetto dell'iter procedurale previsto, ha fornito i chiarimenti richiesti. Le prescrizioni e le raccomandazioni espresse dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici dovranno essere tenute in considerazione nella progettazione definitiva e non rappresentano un elemento ostativo nella prosecuzione del progetto.

20. In data 16 aprile 2016 è stato pubblicato il bando di gara relativo all'appalto del servizio di progettazione definitiva dei lavori di realizzazione della piattaforma d'altura al Porto di Venezia e Terminal Container Montesyndial. Fra gli obiettivi del progetto indicati nel documento di progettazione vengono riportate l'ottemperanza alle osservazioni formulate dalla Commissione Speciale VIA, l'ottemperanza alle risultanze della Conferenza dei Servizi sul progetto Preliminare indetta dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, l'ottemperanza alle osservazioni del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici e l'ottemperanza ad ogni altra osservazione, raccomandazione o prescrizione che dovesse essere emessa da autorità competenti in relazione al progetto. L'affidamento ha avuto luogo ad inizio 2017.

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 corridoi 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 Ex Montefibre e Ex AS-Syndial.

Nell'anno 2016 è proseguito l'iter di approvazione e per il finanziamento del porto d'altura VOOPS da parte del CIPE quale opera di "grande infrastrutturazione nazionale" ed in quanto tale per farla concorrere per il relativo finanziamento (oltre ai fondi per studi attribuiti nel 2013 e anni successivi). In sede CIPE l'infrastruttura a terra (*onshore*) è stata qualificata lotto funzionale

autonomo rispetto all'intero progetto sia ai fini del finanziamento pubblico che per la relativa funzionalità/realizzazione, per cui sono proseguite le attività di pianificazione del layout dell'area quale terminal contenitori e piattaforma logistica ed intermodale. In seno a ciò si inserisce l'intervento in gran parte finanziato con fondi MISE per l'arretramento banchina e conseguente allargamento canale (così da rendere possibile il simultaneo accosto di 2 navi nel canale) e per la realizzazione di una banchina e piazzale ad uso portuale.

A questo si collega l'attività di esproprio in corso che prosegue il proprio iter amministrativo approvato e che si prevede sarà completata nel primo semestre 2017, dopo aver realizzato il frazionamento catastale per individuare l'area da espropriare interessata dal progetto co-finanziato con fondi MISE (e in parte direttamente da Autorità di Sistema con mezzi propri), effettuate le relative valutazioni nonché, completato il progetto, limitare l'ipoteca. L'istituto bancario beneficiario dell'ipoteca ha completato l'istruttoria interna ed a breve dovrebbe assumere la relativa delibera, cui seguirà la restrizione, atto da iscriversi presso la conservatoria RRII. Successivamente sarà emesso il Decreto di trasferimento.

Sul piano del merito quanto precede è particolarmente importante perché sancisce l'avvio degli investimenti direttamente funzionali all'operatività portuale, segna l'inizio del riuso dell'area, e per i fondi pubblici canalizzati determina una importante valorizzazione della stessa che si riflette sull'area espropriata e su quella che rimane di proprietà della società, condizione certificata nelle perizie valutative fatte predisporre in seno alla procedura di esproprio sia dall'espropriante che dalla banca beneficiaria della ipoteca iscritta, che dovrà essere limitata con intervento tecnico di restrizione.

#### **Andamento e risultati della gestione**

Il bilancio della società al 31 dicembre 2016 chiude con un utile netto di euro 44.819

La struttura patrimoniale, finanziaria ed economica della società viene di seguito illustrata.

<b>TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE</b>		
	31.12.2016	31.12.2015
<b>ATTIVO A BREVE</b>		
Liquidità immediate	1.176.617	371.736
Liquidità differite	1.158.983	1.048.834
<b>Totale attivo a breve</b>	<b>2.335.600</b>	<b>1.420.570</b>
<b>ATTIVO A LUNGO</b>		
Materiale	105.297.349	102.413.024
Immateriale	1.040.521	1.035.141
Finanziario	444.799	444.799
<b>Totale attivo a lungo</b>	<b>106.782.669</b>	<b>103.892.964</b>
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>109.118.269</b>	<b>105.313.534</b>
<b>PASSIVO:</b>		
A breve termine	7.581.308	5.332.251
A lungo termine	41.662.629	40.151.768
Capitale proprio	59.874.332	59.829.515
<b>TOTALE A PAREGGIO</b>	<b>109.118.269</b>	<b>105.313.534</b>

<b>TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI ECONOMICI</b>		
	anno 2016	anno 2015
Ricavi di vendita	173.131	112.860
Contributi in conto esercizio	1.100.000	1.150.000
Lavori interni	2.024.465	2.413.660
Costi e servizi esterni	(1.306.379)	(1.524.303)
<b>Valore aggiunto</b>	<b>1.991.217</b>	<b>2.152.217</b>
Costo del lavoro	(242.886)	(307.629)
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>1.748.331</b>	<b>1.844.588</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(172.073)	(221.073)
<b>Risultato operativo</b>	<b>1.576.258</b>	<b>1.623.515</b>
Risultato della gestione accessoria	(357.230)	(317.994)
Gestione finanziaria	(1.048.195)	(1.084.750)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
<b>Risultato pre imposte</b>	<b>170.833</b>	<b>220.771</b>
Gestione tributaria	(126.014)	(193.138)
<b>Utile (Perdita) d'esercizio</b>	<b>44.819</b>	<b>27.633</b>

<b><u>INDICI FINANZIARI</u></b>	anno 2016	anno 2015
Indice di indebitamento [Capitale Investito / Capitale Proprio]	1,8225	1,7602
Quoziente di indebitamento [(Passivo a breve + Passivo a lungo) / Capitale Proprio]	0,8225	0,7602
Indice di copertura dell'attivo a lungo [(Capitale Proprio + Passivo a Lungo) / Attivo a lungo]	0,9509	0,9623
Quoziente di disponibilità [Attivo a breve / Passivo a breve]	0,3081	0,2664

<b><u>INDICI NON FINANZIARI</u></b>	anno 2016	anno 2015
ROI (Return On Investment) [Risultato Operativo / Capitale Investito]	1,445%	1,542%
ROE (Return On Equity) [Risultato d'esercizio / Capitale Proprio]	0,075%	0,046%

Gli indicatori economico/finanziari calcolati sono in linea con l'attività svolta dalla società nell'esercizio in essere.

### **Ambiente**

L'attività principale della società nell'anno è stata rivolta alle bonifiche e ai monitoraggi collegati, 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 ragioni di sicurezza per il supporto ai cantieri attivi (bonifiche, demolizione fabbricati, ecc.) e marginalmente per l'insediamento di terzi locatori.

### **Personale**

Nel corso dell'anno è stato concluso il rapporto di collaborazione con l'ing. Adriano Pietrogrande.

La società nell'esercizio si è avvalsa dell'opera di:

- n° 1 dirigente con contratto a tempo determinato trasformato in corso d'anno (decorrenza 1 novembre 2016) a tempo indeterminato;
- n° 1 impiegato amministrativo con contratto a tempo indeterminato con inquadramento nel 3° livello CCNL dei lavoratori dei porti, rapporto di lavoro cessato il 4 luglio 2016;
- 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. In data 1 aprile 2016 il contratto è stato trasformato a tempo indeterminato e in data 1 dicembre 2016 l'inquadramento è stato portato al 2° livello.

Il dirigente è titolare anche delle 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'Depuacque Servizi Srl come capofila.

La società, per l'attività gestionale ordinaria e continuativa e nei rapporti con i terzi, si è avvalsa, inoltre, delle strutture dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale in forza di un'apposita convenzione estesa anche alla partecipazione a progetti europei.

#### **Utilizzo di strumenti finanziari**

La società ha stipulato un mutuo, necessario per finanziare l'acquisizione delle aree e la loro bonifica.

La durata del mutuo, per effetto della rinegoziazione dell'inizio dell'ammortamento svolta nell'anno 2016, è stata portata ad anni 19, con inizio dal 30 giugno 2017. Sempre in sede di rinegoziazione l'importo massimo erogabile deliberato all'epoca in 50 mil/€ è stato ridotto a 45 mil/€ da tirarsi entro la data di inizio dell'ammortamento; al 31/12/2016 l'importo utilizzato era pari a 43,5 mil/€.

Il tasso del mutuo è variabile e pari all'Euribor 6 mesi /360 più spread del 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. Viene mantenuto il controllo dei corsi e periodicamente è verificata la possibilità di ricorrere ad operazioni di copertura valide per il medio – lungo periodo.

Con l'ammortamento del mutuo l'esborso complessivo periodico dovrà prevedere anche il pagamento delle quote capitale (oltre agli interessi come avviene oggi in sede di preammortamento) che, per effetto del *covenant* di contratto, in assenza di entrate proprie in capo alla società detti pagamenti, alle singole scadenze, saranno assicurati dai soci.

### **Attività di investimento**

Gli investimenti eseguiti nell'esercizio ammontano ad euro 3.012.232 e sono relativi ad immobilizzazioni immateriali per euro 35.356 e ad immobilizzazioni materiali per euro 2.976.876.

Nel corso dell'esercizio sono stati capitalizzati, ai sensi dei principi contabili vigenti, i costi di gestione del sito, le spese tecniche correlate alle attività in corso, gli interessi passivi e la quota dei costi accessori sostenuti nell'esercizio.

Nell'esercizio è proseguita l'attività di disinvestimento derivante dall'esproprio in corso i cui dati di riferimento sono i seguenti:

- superficie totale compendio Montefibre + Syndial costituito di aree private comprese pertinenze, aree intercluse ed aree demaniali (c.d. ex canalette): m2 866.024 circa; al netto delle parti demaniali e considerando le pertinenze ed aree intercluse la superficie complessiva è pari a ettari 70;
- valore di carico desumibile dal bilancio al 31/12/2016: 105,3 mil/€
- superficie interessata da lotto funzionale on shore: m2 187.660 (pari a ettari 19 circa) così articolata:

- superficie privata interessata dall'esproprio: m2 117.903
- aree demaniali intercluse (ex canalette) inserite nel terminal on shore: m2 69.757
- valore unitario indennizzo € 150/m2;
- valore complessivo indennizzo da esproprio 17,7 mil/€.

In seno all'esproprio la società sarà indennizzata - al valore agricolo attualizzato di 3,05 €/m2 - per i mappali prospicienti il compendio e occupati con la realizzazione del canale industriale.

Trattasi di m2 69.739 che al valore attuale di € 3,05 determina un indennizzo di € 212.575,41.

Le somme complessivamente incassate dalla società conseguenti all'esproprio (esproprio vero e proprio e indennizzo per le aree occupate dal canale) sono di 17,9 mil/€.

Il compendio ex Montefibre ed ex Syndial ha una superficie complessiva - desunta dagli atti di compravendita - di m2 702.436 (analiticamente ex Montefibre m2 230.021 + m2 228.250, ex Syndial m2 212.678 + m2 11.420, ex WDL/UBI m2 20.067) senza considerare le canalette intercluse oggetto di permuta senza oneri con le aree occupate dal canale portuale prospiciente. Tenuto conto dei costi di acquisizione dell'area, dei costi accessori e di quanto capitalizzato al 31/12/2016 il valore unitario di riferimento al m2 è di € 150, con l'effetto che l'esproprio in corso non determinerà l'emersione di minusvalenze.

Ove la superficie fosse considerata al lordo di tutte le pertinenze e aree intercluse rilevabili dall'accertamento catastale ed aree a standard la superficie complessiva del compendio immobiliare (escluse le aree di proprietà occupate da canali industriali oggetto di futura permuta amministrativa e quindi senza controvalore) è di m2 809.559 ed in funzione dei costi d'acquisto e di quelli capitalizzati, ad un valore unitario medio m2 di € 130.

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

Nel corso dell'esercizio la società non ha sostenuto costi in attività di ricerca e di sviluppo.

### **Principali rischi**

I principali rischi identificati e gestiti dalla società permangono i medesimi già citati nei precedenti esercizi, tutti connessi alla sua operatività:

#### Rischi connessi ai lavori di bonifica

Allo stato attuale non risultano ancora completati i lavori di bonifica dell'area, il cui stato di avanzamento è stato descritto in precedenza, e, pertanto, non è possibile escludere che possano emergere passività, oneri o vincoli riferiti alle operazioni di bonifica per il riuso delle aree: sulla base delle informazioni disponibili allo stato attuale, gli amministratori riscontrano che le criticità emerse sono da ritenersi normali in relazione alle attività e alla fase di realizzazione delle stesse, con l'effetto che non rilevano l'esistenza di fattispecie non ordinarie che possano far ritenere necessario uno stanziamento di passività potenziali specifiche in bilancio, né sono ravvisabili elementi o circostanze che possano ipotizzare l'apposizione di eventuali vincoli al riuso dell'area, che ne limiterebbe l'utilizzo con finalità portuale e logistica.

#### Rischi connessi alle prospettive future per la società e per la messa a reddito dell'investimento

La progettualità nell'utilizzo del sito è sviluppata e promossa dal socio di riferimento Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale, che esercita l'attività di direzione e coordinamento e che considera strategico il progetto di porto d'altura VOOPS anche al fine di poter ottenere flussi di cassa futuri necessari alla recuperabilità dell'investimento nell'area Montesyndial iscritto nell'attivo patrimoniale della società per Euro 105,3 milioni. Lo stato del progetto non consente ancora agli amministratori di predisporre ed approvare un piano industriale aziendale, ma unicamente di valutare la recuperabilità dell'investimento come funzionale alla più ampia progettualità e del valore corrente del compendio.

Gli amministratori stanno comunque promuovendo la realizzazione di opere di infrastrutturazione di parte del compendio immobiliare, lotto che nella parte *onshore* è dotato di autonomia funzionale con finalità logistica e portuale, condizione che ne potrebbe consentire uno sfruttamento economico autonomo, anche anticipato rispetto al completamento del progetto complessivo.

Inoltre persistono rischi di mercato, legati ad una domanda attuale che nei tempi necessari all'approntamento del sito potrebbe trovare soddisfazione in altre strutture o soluzioni a costi inferiori, piuttosto che i rischi connessi alla dilazione dei tempi di realizzazione, che ne potrebbero impedire l'utilizzo in tempi brevi o ragionevoli rispetto alle attività da svolgere.

#### Rischi finanziari

Permane, infine, un connesso rischio finanziario legato al mutuo acceso e alla capacità del progetto di generare flussi di cassa, pertinenti al compendio immobiliare, coerenti con lo sviluppo delle rate di rimborso del finanziamento in parola, atteso che l'avvio dell'ammortamento è attualmente previsto dal 30 giugno 2017, pur considerando la garanzia fidejussoria resa dai soci.

L'importo massimo erogabile, deliberato in origine in 50 mil/€, è stato ridotto a 45 mil/€ da tirarsi entro la data di inizio dell'ammortamento, rinegoziata al 30/06/2017. Inoltre è previsto che 15 mil/€ (dei 17,9 mil/€ previsti complessivamente) ricavabili dall'esproprio, vengano canalizzati a parziale estinzione anticipata del mutuo, con corrispondente riduzione del rischio finanziario.

Sul finanziamento insiste anche il rischio legato all'alea dell'andamento dei tassi di riferimento (Euribor 6 mesi), il cui corso è attualmente favorevole alla società. Il Consiglio di Amministrazione valuterà, in ragione del particolare momento economico, come gestire in prospettiva detto rischio anche attivando coperture delle oscillazioni in corso di analisi.

#### Altri rischi

La società è esposta anche al rischio di incasso su crediti di esercizio in particolare a quelli legati alle locazioni in essere (per la parte disponibile del compendio), la gestione di parte dei quali è stata affidata ad un legale. Nell'anno parte di questi crediti è stata incassata a fronte di sentenze favorevoli, oggi oggetto di impugnazione. Prudenzialmente a fronte di detta impugnazione è stato mantenuto iscritto il fondo svalutazione crediti costituito in esercizi precedenti.

### **Sicurezza e salute dei lavoratori**

A seguito dell'emanazione del D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed evoluzioni normative, il Servizio di Prevenzione e Protezione ha provveduto alla verifica dell'aggiornamento del documento di valutazione dei rischi e alla formazione ed informazione del personale che nel corso del 2016 non ha fatto registrare alcun infortunio.

Con riferimento agli accertamenti sanitari eseguiti durante il 2016, si è rilevato con il medico competente che la situazione a livello generale è buona e non sono state riscontrate particolari problematiche in relazione all'attività lavorativa svolta.

### **Rapporti con imprese controllante, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime**

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale, con la quale sono state effettuate le seguenti operazioni nel corso dell'esercizio:

- il socio ha riconosciuto contributi in conto esercizio di competenza 2016 per euro 1.100.000;
- il socio ha prestato garanzie accessorie, in termini di rispetto di specifici *covenant*, in relazione al mutuo ipotecario acceso, in particolare con riferimento al mantenimento della partecipazione e della quota di controllo della società e del subentro nel pagamento delle rate mutuo nel caso di mancanza di disponibilità della società; detta possibilità è condizionata al rispetto di *covenant*, calcolati in base al rapporto tra le entrate e l'esposizione complessiva per mutuo in capo al socio;
- il socio ha rilasciato una concessione demaniale di fascia meridionale del Canale Industriale Ovest di Porto Marghera, compresi impianti di servizio (presa acqua e scarichi) e su 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 e si avvale dell'opera e delle strutture interne dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale, in forza di apposita convenzione estesa a tutto il 2017, senza aggravio di costi o vincoli particolari di strutture e funzionalità specifiche, traendone la stessa su questi presupposti diretto vantaggio;
- il socio ha addebitato il costo di una polizza assicurativa RC stipulata nell'interesse di Venice Newport Container and Logistics S.p.A.;
- la società ha ottenuto nell'esercizio Euro 37.425 quali rigiro di contributi europei ottenuti dal socio;
- alla data di bilancio la società è beneficiaria di un finanziamento infruttifero da parte del socio per un ammontare di 4,1 mil/€;
- il socio, in seno alla propria attività istituzionale, ha promosso l'esproprio di parte dell'area per la realizzazione di una banchina portuale e un piazzale ad uso logistico collegato; l'esproprio è in corso alla data di chiusura dell'esercizio e ne è previsto il perfezionamento - per valore di indennizzo pari a quelli di mercato, giusto perizia dell'Agenzia delle Entrate - nel primo semestre 2017.

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

### **Azioni Proprie**

Con riferimento ai punti 3) e 4) dell'articolo 2428 del codice civile, rileviamo che la società non detiene né ha detenuto, direttamente e/o per tramite di società fiduciarie o per interposta persona, azioni proprie.

### **Privacy**

Ai sensi del D.lgs. 196/2003 recante "Codice in materia di protezione dei dati personali", gli

Amministratori danno atto che le misure adottate dalla società sono conformi alle disposizioni previste dal Testo Unico Privacy.

### **Organismo di Vigilanza**

La società, ai sensi del D.lgs. 231/2001, si è dotata di un modello di organizzazione e di controllo per la prevenzione dei reati ivi previsti e di un codice disciplinare, 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).

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

Nel periodo intercorrente tra la data di chiusura del bilancio e la data della sua approvazione non sono intervenuti fatti di rilievo tale da richiedere rettifiche o annotazioni integrative anche in grado di incidere sulla rappresentazione fatta. Si ritiene, comunque e per completezza di informazione, di rappresentare quanto segue:

- completate le demolizioni di impianti e fabbricati dell'area AS Syndial, è in corso la riconsegna della stessa ed in particolare sono all'esame le risultanze delle indagini post demolizioni per conoscere esattamente lo stato dei luoghi in sede di consegna;
- è in corso l'attività di esproprio e ne è previsto il completamento entro la metà del 2017;
- prosegue, ove compatibile e possibile senza pregiudicare o vincolare l'utilizzo futuro dell'area, la valorizzazione di porzioni della stessa mediante locazioni temporanee;
- in data 23 marzo 2017, a seguito della decadenza del Consiglio di Amministrazione per le dimissioni di alcuni consiglieri per l'applicazione delle disposizioni del D.Lgs. 175/2016 (Decreto Madia), i soci hanno provveduto alla nuova nomina dell'organo amministrativo; per espressa delibera assembleare gli amministratori neominati rimarranno in carica 1 esercizio e più precisamente fino alla approvazione del bilancio di esercizio 2017 e la carica

non prevede compenso;

- il socio Autorità di Sistema ha affidato in data 2 marzo 2017 l'appalto del servizio per la progettazione definitiva dei lavori di realizzazione della piattaforma VOOPS, bando pubblicato il 16 aprile 2016; tempo di esecuzione nominale gg. 180 dall'affidamento.

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

L'esercizio 2017 sarà caratterizzato dalla continuazione delle attività di bonifica dell'area di proprietà e dall'esproprio di parte dell'area per la realizzazione di una banchina portuale e un piazzale ad uso logistico collegato.

Considerato lo stato delle attività in corso non vi sono aspetti gestionali ulteriori da commentare.

#### **Sede secondarie**

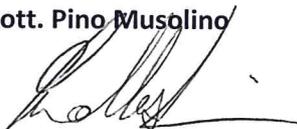
La società non dispone di sedi secondarie.

\* \* \*

**Per il Consiglio di Amministrazione**

**IL PRESIDENTE**

**dott. Pino Musolino**





# Venice Newport Container and Logistics S.p.A.

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016**

**Relazione della società di revisione indipendente  
ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

## Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

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

### Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Venice Newport Container and Logistics S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

### Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

### Responsabilità della società di revisione

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

## **Giudizio**

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Venice Newport Container and Logistics S.p.A. al 31 dicembre 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

## **Richiamo d'informativa**

Richiamiamo l'attenzione su quanto descritto nella nota integrativa circa le incertezze connesse alla recuperabilità dell'investimento nell'area Montesyndial, iscritto tra le immobilizzazioni materiali per Euro 105,2 milioni e le conseguenti valutazioni degli amministratori sul presupposto della continuità aziendale sulla cui base è stato predisposto il bilancio d'esercizio. Il nostro giudizio di revisione non contiene rilievi con riferimento a tale aspetto.

## **Altri aspetti**

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 Container and Logistics S.p.A. non si estende a tali dati.

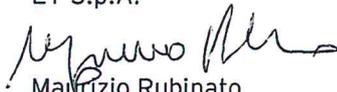
## **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

### **Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio**

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della Venice Newport Container and Logistics S.p.A., con il bilancio d'esercizio della Venice Newport Container and Logistics S.p.A. al 31 dicembre 2016. 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 2016.

Treviso, 26 aprile 2017

EY S.p.A.



Maurizio Rubinato  
(Socio)

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

Santa Marta, Fabbricato 13 - Venezia  
Capitale sociale Euro 50.000.000 euro I.V.  
Iscritta al registro imprese di Venezia  
codice fiscale - partita iva - numero registro imprese 03980210276

### **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**

#### **ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI**

All'assemblea dei soci della società Venice Newport Container and Logistics S.p.A.

#### ***Premessa***

Il Collegio Sindacale, nominato con assemblea dei soci del 24 giugno 2016, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 ha svolto le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. del Codice Civile.

I compiti di revisione legale dei conti sono infatti attribuiti alla Società di revisione "EY S.p.A." alla cui relazione, emessa in data 26 aprile 2017, Vi rimandiamo rilevando, nel contempo, il richiamo di informativa in essa contenuto relativo a quanto descritto in nota integrativa circa le incertezze connesse alla recuperabilità dell'investimento nell'area Montesyndial, iscritto tra le immobilizzazioni materiali per euro 105,2 milioni e le conseguenti valutazioni degli amministratori sul presupposto della continuità aziendale sulla cui base è stato predisposto il bilancio.

La presente relazione contiene la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, del Codice Civile".

#### **Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, del Codice Civile**

##### ***Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati***

La fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza – nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai seguenti parametri:

- i. la tipologia dell'attività svolta;
- ii. la sua struttura organizzativa e contabile;

è stata attuata sulla base delle caratteristiche della società e delle conoscenze acquisite durante lo svolgimento dell'incarico.

E' stato quindi possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- la società ha continuato ad avvalersi della struttura amministrativa in service dal socio Autorità Portuale di Venezia;

- in merito alle risorse umane, nel corso dell'esercizio si segnala la cessazione di un rapporto di collaborazione con un ingegnere e di un rapporto di lavoro con un impiegato amministrativo;
- quanto sopra risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico degli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2016) e quello precedente (2015). E' inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2016 in termini in parte confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti anche su tali presupposti.

La presente relazione riassume quindi l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, co. 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, co. 5, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta in ogni caso a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal collegio sindacale hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

#### Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il collegio sindacale ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante.

Il collegio sindacale ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura – amministratori, dipendenti e consulenti esterni – si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a

ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- la struttura amministrativa utilizzata in service dal socio Autorità Portuale di Venezia non è sostanzialmente mutata rispetto all'esercizio precedente, risulta adeguata rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- l'incarico per l'assistenza contabile e fiscale è stato conferito nel 2017 allo Studio Tomasin di Venezia, gli altri consulenti e professionisti esterni non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale le informazioni richieste dall'art. 2381, co. 5, c.c., sono state fornite con periodicità anche superiore al minimo fissato di 6 mesi e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi individuali dei membri del collegio sindacale presso la sede della società e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici ed informatici con i membri del consiglio di amministrazione: da tutto quanto sopra deriva che gli amministratori esecutivi hanno, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto ad essi imposto dalla citata norma.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti

significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;

- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio sindacale non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

#### **Osservazioni in ordine al bilancio di esercizio**

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, co. 1, c.c.;

E' quindi stato esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31.12.2016 rispettano le modifiche normative introdotte dal D.Lgs 139/2015 e sono in linea con i principi contabili emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e al riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e al riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423 bis, co. 2, c.c.;
- è stata verificata la corrispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;

- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 5, c.c. i valori iscritti ai punti B) I – 1) dell'attivo dello stato patrimoniale sono stati iscritti con il consenso del Collegio sindacale. Nello specifico si precisa che gli incrementi della voce "costi impianto e ampliamento" del 2016 pari ad euro 17.550 sono conseguenti alla riclassificazione in tale posta, ricorrendone i presupposti, di spese di pubblicità che erano state capitalizzate negli esercizi scorsi;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 6, c.c. ha preso atto che non esiste alcun valore di "avviamento" iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- si precisa, per mero richiamo, che non sarà possibile distribuire dividendi intaccando le riserve di utili oltre l'ammontare netto dei costi di impianto e ampliamento iscritti nell'attivo.
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione dell'utile, il collegio non ha nulla da osservare.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 44.819 (quarantaquattromila)

**Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

Sulla base di quanto sopra esposto, e per quanto è stato portato a conoscenza del collegio sindacale ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, tenuto conto delle risultanze dell'attività svolta dalla società di revisione che ci ha trasmesso la propria relazione sul bilancio civilistico, si ritiene all'unanimità che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

Venezia, 26 aprile 2017

I sindaci

Massimo Miani, Presidente

Benvenuto Claudia, Sindaco Effettivo

Zillio Valli, Sindaco Effettivo

