INTERPORTO DI VENEZIA S.p.A.

Sede in Venezia - Porto Marghera - Via dell'Elettricità n. 21 Capitale sociale Euro 13.288.000,00 i.v. Registro delle Imprese di Venezia - R.E.A. 226713 Numero di iscrizione e Codice fiscale 02580160279

BILANCIO al 31 dicembre 2013

	STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
A)	Crediti verso soci ancora dovuti	0	0	0
B)	Immobilizzazioni			
I	Immobilizzazioni immateriali			
3)	Diritti brevetto industriale	0	4.335	(4.335)
7)	Altre	1.224.185	1.347.518	(123.333)
	Totale	1.224.185	1.351.853	(127.668)
II	Immobilizzazioni materiali			
1)	Terreni e fabbricati	47.296.198	48.549.019	(1.252.821)
2)	Impianti e macchinario	10.275.884	11.988.275	(1.712.391)
3)	Atrezzature industriali e commerciali	45.315	54.982	(9.667)
4)	Altri beni	9.187	14.857	(5.670)
5)	Immobilizzazioni in corso e acconti	1.808.151	1.808.151	0
	Totale	59.434.735	62.415.284	(2.980.549)
III	Immobilizzazioni finanziarie			
1)	Partecipazioni in	445.655	482.779	(37.124)
b)	Imprese collegate	403.915	403.915	0
c)	Altre imprese	41.740	78.864	(37.124)
2)	Crediti Verso altri	2.988 2.988	12.926 12.926	(9.938)
d)	Totale	448.643	495.705	(9.938) (47.062)
				` '
	Totale Immobilizzazioni	61.107.563	64.262.842	(3.155.279)
C)	Attivo circolante			
II	Crediti			
1)	Verso clienti	276.350	673.174	(396.824)
3)	Crediti verso imprese collegate	8.245.872	8.200.959	44.913
4 bi	Crediti tributari	530.483	295.195	235.288
5)	Verso altri	5.383.333	5.686.116	(302.783)
	- entro l'esercizio successivo	1.096.105	996.965	99.140
	- oltre l'esercizio successivo Totale	4.287.228 14.436.038	4.689.151 14.855.444	(401.923)
		14.430.038	14.033.444	(419.406)
IV	Disponibilità liquide	440		
1)	Depositi bancari e postali	618.336	34.517	583.819
2)	Assegni	7.040	4.896	(4.896)
3)	Denaro e valori in cassa	7.068	4.280	2.788
	Totale	625.404	43.693	581.711
	Totale Attivo circolante	15.061.442	14.899.137	162.305
D)	Ratei e risconti	1.459.846	1.631.478	(171.632)
	TOTALE ATTIVO	77.628.851	80.793.457	(3.164.606)

INTERPORTO DI VENEZIA S.p.A. - Bilancio al 31 dicembre 2013

	STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
A)	Patrimonio netto			
ī	Capitale sociale	13.288.000	13.288.000	0
II	Riserva sovrapprezzo azioni	0	0	0
III	Riserve di rivalutazione	11.378.016	20.528.847	(9.150.831)
111	- riserva rivalutazione d.l. 185/2008	11.378.016	20.528.847	(9.150.831)
IV	Riserva legale	0	0	0
V	Riserve statutarie	0	0	0
VI	Riserve per azioni proprie in portafoglio	0	0	0
VII	Altre riserve	1	1	0
	- riserva copertura perdite	0	0	0
	- riserva arrotondamento Euro	1	1	0
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo	0	(6.674.137)	6.674.137
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	(6.470.340)	(2.476.694)	(3.993.646)
	Totale Patrimonio netto	18.195.677	24.666.017	(6.470.340)
B)	Fondi per rischi e oneri			
2)	per imposte	0	201.939	(201.939)
3)	altri	30.000	30.000	, o
,	Totale fondi per rischi e oneri	30.000	231.939	(201.939)
C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	121.594	109.717	11.877
D)	Debiti			
4)	Debiti verso banche	36.096.051	33.559.337	2.536.714
,	- entro l'esercizio successivo	23.200.010	17.287.388	5.912.622
	- oltre l'esercizio successivo	12.896.041	16.271.949	(3.375.908)
6)	Acconti	952	2.738	(1.786)
7)	Debiti verso fornitori	3.686.644	2.820.222	866.422
10)	Debiti verso imprese collegate	4.430	52.831	(48.401)
12)	Debiti tributari	3.002.513	1.621.400	1.381.113
13)	Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	311.041	171.061	139.980
14)	Altri debiti	1.358.153	831.394	526.759
	Totale Debiti	44.459.784	39.058.983	5.400.801
E)	Ratei e risconti	14.821.796	16.726.801	(1.905.005)
	TOTALE PASSIVO	77.628.851	80.793.457	(3.164.606)

	CONTI D'ORDINE	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
I	Sistema dei rischi			
a) d)	Garanzie prestate da Terzi nell'interesse della Società Altri rischi	4.059.400 1.494.621	4.245.000 1.494.621	(185.600) 0
	Totale Sistema dei rischi	5.554.021	5.739.621	(185.600)
II	Sistema degli impegni			
a)	Opere di urbanizzazione	1.154.000	1.154.000	0
b)	Contratti di locazione finanziaria	7.921.000	7.921.000	0
	Totale Sistema degli impegni	9.075.000	9.075.000	0
	TOTALE CONTI D'ORDINE	14.629.021	14.814.621	(185.600)

INTERPORTO DI VENEZIA S.p.A. - Bilancio al 31 dicembre 2013

		CONTO ECONOMICO	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
(4)		W. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1.			
(A)		Valore della produzione			
	1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.817.498	3.889.264	(71.766)
	2	Altri ricavi e proventi	1.887.407	1.640.455	246.952
		contributi altri	1.470.344 417.063	1.470.391 170.064	(47) 246,999
		Totale Valore della produzione	5.704.905	5.529.719	175.186
(B)		Costi della produzione			
	6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	494	2.211	(1.717)
	7	Per servizi	1.556.638	1.832.048	(275.410)
	8	Per godimento beni di terzi	431.776	493.874	(62.098)
	9	Per il personale	284.096	360.236	(76.140)
	(a)	salari e stipendi	209.766	257.945	(48.179)
	(b)	oneri sociali	60.120	71.233	(11.113)
	(c)	trattamento fine rapporto	14.210	31.058	(16.848)
	10	Ammortamenti e svalutazioni	5.841.651	3.377.938	2.463.713
	(a)	ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	127.668 3.234.522	133.728 3,244.210	(6.060)
	(b) (d)	ammortamenti delle immobilizzazioni materiali svalutazione dei crediti dell'attivo circolante	2.479.461	5.244.210 0	(9.688) 2.479.461
	14	Oneri diversi di gestione	1.852.618	470.744	1.381.874
	11	Totale Costi della produzione	9.967.273	6.537.051	3.430.222
		Differenza tra Valore e Costi della produzione	(4.262.368)	(1.007.332)	(3.255.036)
(C)		Proventi e oneri finanziari			
	16	Altri proventi finanziari	677.725	508.347	169.378
	17	Interessi ed altri oneri finanziari	(2.812.108)	(2.796.964)	(15.144)
		Totale Proventi e oneri finanziari	(2.134.383)	(2.288.617)	154.234
(D)		Rettifiche di valore di attività finanziarie			
(2)	19	Svalutazioni di partecipazioni	(37.124)	0	(37.124)
	17	Totale (D)	(37.124)	0	(37.124)
(E)		Proventi e oneri straordinari			
(_)	20	Proventi	236.678	1.022.511	(785.833)
	21	Oneri	(273.143)	(181.392)	(91.751)
	41		` ′	` ′	` ′
		Totale (E)	(36.465)	841.119	(877.584)
		Risultato prima delle imposte	(6.470.340)	(2.454.830)	(4.015.510)
	22	Imposte sul reddito dell'esercizio	0	21.864	(21.864)
	23	Utile (perdita) dell'esercizio	(6.470.340)	(2.476.694)	(3.993.646)

INTERPORTO DI VENEZIA S.p.A.

Sede in Venezia – Porto Marghera – Via dell'Elettricità n. 21 Capitale Sociale Euro 13.288.000 i.v. Registro delle Imprese di Venezia – R.E.A. 226713 Numero di iscrizione e Codice fiscale 02580160279

Nota Integrativa al Bilancio al 31 dicembre 2013

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto nel rispetto delle disposizioni dettate dagli articoli 2423 e seguenti del Codice civile.

CRITERI APPLICATI NELLE VALUTAZIONI DELLE VOCI DI BILANCIO, PRINCIPI CONTABILI E PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO

Il bilancio è stato predisposto nel rispetto delle norme vigenti: i criteri di valutazione adottati sono conformi alle disposizioni del Codice Civile, integrati sulla base di quanto disposto dall'Organismo Italiano di Contabilità.

I criteri utilizzati nell'esercizio appena concluso non si discostano da quelli utilizzati per la redazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei principi medesimi. La valutazione delle voci è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza nonché tenendo conto della funzione economica degli elementi dell'attivo e del passivo considerati. Gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite anche se conosciuti successivamente. Gli elementi eterogenei compresi nelle singole voci del bilancio sono stati valutati separatamente. Gli elementi patrimoniali destinati ad essere utilizzati durevolmente sono stati classificati tra le immobilizzazioni.

Al solo fine di offrire una più chiara esposizione dei dati di bilancio, ci si è avvalsi della facoltà offerta dal Principio contabile nazionale n. 12 di omettere quelle voci che avrebbero presentato saldo pari a zero nell'esercizio in chiusura e nel precedente.

Nel presente bilancio gli importi sono espressi in unità di Euro.

Rettifiche di valore e riprese di valore

Il valore dei beni materiali ed immateriali la cui durata utile è limitata nel tempo è stato rettificato in diminuzione attraverso il processo di ammortamento. Gli stessi beni e le altre componenti dell'attivo sono stati svalutati ogni qualvolta si sia riscontrata una perdita durevole di valore; il valore originario è stato ripristinato nella misura in cui si sia reputato che i motivi della precedente svalutazione fossero venuti meno. Le metodologie analitiche di ammortamento e di svalutazione adottate sono descritte nel prosieguo della presente Nota Integrativa.

Rivalutazioni

La Società non ha mai operato nel presente o in passati esercizi rivalutazioni monetarie o volontarie del valore dei beni, ad eccezione di quelle previste da apposite leggi speciali per le immobilizzazioni materiali.

In particolare, la Società ha provveduto alla rivalutazione dei fabbricati strumentali rientranti nella categoria "immobili ammortizzabili" nel rispetto di quanto previsto dal decreto legge n. 185/2008, come meglio specificato in altra parte della presente Nota Integrativa.

Deroghe

Nel presente e nei passati esercizi non sono state operate deroghe ai criteri di valutazione previsti dalla legislazione sul bilancio di esercizio.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri adottati in sede di valutazione delle voci vengono di seguito elencati secondo l'ordine con il quale dette voci sono esposte in bilancio.

Immobilizzazioni immateriali. Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura.

Gli altri costi aventi utilità pluriennale sono ammortizzati in modo sistematico in relazione alla durata della loro utilità futura.

Immobilizzazioni materiali. Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusi per taluni beni (fabbricati) gli oneri finanziari relativi al periodo di costruzione e/o ristrutturazione degli stessi. Nel costo sono compresi gli oneri accessori e i costi diretti e indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio in quote costanti determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni; le aliquote applicate sono riportate nella sezione relativa alle note di commento dell'attivo.

Per i beni materiali che nel corso del 2013 non sono ancora entrati in esercizio e che al 31 dicembre 2013 non potevano essere operativi, non sono stati calcolati gli ammortamenti.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono stati capitalizzati. Nessun bene materiale di proprietà è stato oggetto, nel periodo in esame e nei precedenti esercizi, di rivalutazioni economiche o per conguaglio monetario.

Nessuna immobilizzazione presenta un valore durevolmente inferiore a quello iscritto a bilancio.

Partecipazioni. Le partecipazioni sono valutate al valore di acquisto o di sottoscrizione e, nell'ipotesi di perdita durevole di valore, al presumibile valore di mercato.

Crediti. I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

Disponibilità liquide. Tale voce è iscritta al valore nominale.

Ratei e risconti. Sono inserite in tali voci quote di proventi e costi comuni a due o

più esercizi, nel rispetto del principio della competenza temporale.

Fondo rischi ed oneri. Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali, tuttavia alla chiusura dell'esercizio in cui sono stati rilevati non era determinabile o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli accantonamenti riflettono la miglior stima possibile in base agli elementi a disposizione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato. Il trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro e integrativi aziendali. Tale passività è soggetta a rivalutazione annuale con indici.

Debiti. I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

Impegni, garanzie, rischi. Gli impegni e le garanzie sono indicate nei conti d'ordine al loro valore contrattuale, desunto dalla relativa documentazione.

Riconoscimento di ricavi e proventi. I ricavi per le prestazioni di servizi e di proventi finanziari vengono riconosciuti in base al criterio della competenza temporale. I ricavi afferenti contratti di durata (affitti) vengono conteggiati secondo il criterio della maturazione dei corrispettivi. I contributi sono imputati al conto economico proporzionalmente al piano di ammortamento dei beni cui si riferiscono.

Riconoscimento di costi ed oneri. I costi per l'acquisto di beni sono contabilizzati in base al momento del trasferimento della proprietà e sono indicati al netto dei resi, degli sconti, abbuoni e premi. I costi per le prestazioni di servizi e gli oneri di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Imposte sul reddito. Vengono rilevate in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore. Vengono eventualmente rilevate imposte differite sulle differenze temporanee attive e passive tra il risultato di esercizio e l'imponibile fiscale, sulla base del principio contabile nazionale n. 25.

ANALISI DELLE VOCI DI STATO PATRIMONIALE A T T I V O

B. IMMOBILIZZAZIONI

I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

2013	2012	Variazione
1.224.185	1.351.853	(127.668)

Le movimentazioni intervenute in tali voci sono riassunte nel seguente prospetto.

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni immateriali

(valori in migliaia di Euro)	31/12/2012 -		31/12/2013				
	31/12/2012 -	Costo		Fondi amm.		31/12/2013	
	Netto	Incr.	Decr.	Incr.	Decr.	Netto	
Diritti di brevetto industriale	4	0	0	(4)	0	0	
Altre	1.348	0	0	(124)	0	1.224	
Totale	1,352	0	0	(128)	0	1,224	

Tra le "Altre immobilizzazioni immateriali" si evidenzia, in particolare, un saldo netto residuo di 1.224.185 euro relativamente ai costi sostenuti per la costruzione e l'ampliamento della banchina W2 su suolo di proprietà del Demanio; la banchina W2 è stata ultimata e collaudata nei primi mesi del 1999. L'Autorità Portuale di Venezia ha concesso in uso (con atto n. 29667 del 22 settembre 1999) detta banchina al Centro Intermodale Adriatico S.p.A. dal 1° gennaio 1999 al 31 dicembre 2023 (per complessivi 25 anni). Le Società Interporto di Venezia S.p.A. e Centro Intermodale Adriatico S.p.A. hanno stipulato un contratto di locazione della durata di 25 anni (decorrenza gennaio 2000) con cui l'Interporto di Venezia S.p.A. ha concesso in uso le aree limitrofe alla banchina.

Si è pertanto proceduto all'ammortamento degli oneri sostenuti ed iscritti quali "lavori su immobilizzazioni di terzi" a decorrere dal 1° gennaio 2000, con una aliquota del 4 per cento, corrispondente al periodo della locazione (25 anni), ritenuta rappresentativa della durata della loro utilità. Si conferma che la spesa è stata sostenuta in quanto imprescindibilmente e funzionalmente collegata alle contigue aree e fabbricati di proprietà della società Interporto di Venezia S.p.A. destinati allo svolgimento di attività intermodale; in effetti, l'utilizzo degli immobili e delle aree attrezzate di proprietà della società è strettamente collegato alla funzionalità della banchina W2.

II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

2013	2012	Variazione
59.434.735	62.415.284	(2.980.549)

Il seguente prospetto mette in evidenza le movimentazioni avvenute nel corso del periodo.

		2.012		Cos	ito	Fondi aı	nm.		2.013	
	Costo	Fondo	Netto	Incr.	Decr.	Incr.	Decr.	Costo	Fondo	Netto
Terreni e fabbricati	58.833	(10.284)	48.549	250	0	(1.503)	0	59.083	(11.787)	47.296
Impianti e macchinari	23.388	(11.400)	11.988	1	0	(1.713)	0	23.389	(13.113)	10.276
Attrezzature industriali e commerc.	221	(165)	56	2	0	(13)	0	223	(178)	45
Altri beni	459	(445)	14	0	0	(5)	0	459	(450)	9
Immobilizzazioni in corso e acconti	1.808	0	1.808	0	0	0	0	1.808	0	1.808
Totale	84.709	(22,294)	62.415	253	0	(3.234)	0	84.962	(25.528)	59.434

Terreni e fabbricati. La voce ha visto un incremento di 250 mila euro per manutenzioni straordinarie a fabbricati e piazzali.

Immobilizzazioni in corso. Tale voce comprende sia le immobilizzazioni materiali non ancora completate e quindi non in condizione di essere utilizzate nell'attività dell'impresa, sia gli anticipi ed acconti versati ai fornitori a fronte di stati avanzamento lavori liquidati in base a contratti di appalto, per la costruzione di immobilizzazioni materiali. La voce immobilizzazioni in corso e acconti risulta di seguito dettagliata:

- 658 mila euro per lavori relativi al costo di acquisto ed alla riqualificazione della palazzina uffici "50";
- 542 mila euro per oneri di urbanizzazione primaria e nuovo varco;
- 412 mila euro per oneri di urbanizzazione;
- 196 mila euro per lavori di ristrutturazione dell'edificio Ute 79, integralmente relativi al presente esercizio.

Ammortamenti. Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base di aliquote ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzo delle relative immobilizzazioni materiali. Le aliquote applicate sono le seguenti.

Categoria	Aliquota di ammortamento
Fabbricati	3,0 %
Costruzioni leggere	10,0 %
Impianti e mezzi di sollevamento, carico-scarico e pesatura	7,5 %
Attrezzatura varia	15,0 %
Mobili e arredamento d'ufficio	12,0 – 15,0 %
Macchine ordinarie ed apparecchiature elettroniche d'ufficio	12,0 – 20,0 %

I fondi ammortamento delle immobilizzazioni materiali includono ammortamenti ridotti alla metà per quei beni acquistati ed entrati in attività nel corso del periodo e che si ritiene percentuale adeguata in funzione all'utilizzo. Anche nella contabilizzazione dei correlati contributi in conto capitale, è stato usato lo stesso criterio.

Si precisa inoltre che i beni immobili di proprietà sociale sono gravati da ipoteche, secondo il dettaglio fornito nel successivo paragrafo relativo ai Debiti verso Banche.

Rivalutazione delle immobilizzazioni materiali. Interporto di Venezia S.p.A. nell'esercizio 2008 si è avvalsa della possibilità di operare la rivalutazione dei beni immobili di proprietà ai sensi del decreto legge n. 185/2008, per la parte relativa alla categoria omogenea "immobili ammortizzabili". La rivalutazione è stata determinata in complessivi 21.331 mila euro e contabilizzata ad incremento del costo storico dei beni in contropartita di apposita riserva. Il costo dei beni rivalutati ancora presenti nel patrimonio sociale ammonta complessivamente 53.876 mila euro, di cui 21.331 mila euro relativi alla rivalutazione iscritta.

III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

2013	2012	Variazione
448.643	495.705	(47.062)

Le immobilizzazioni finanziarie sono relative a:

1.a) Partecipazioni in Imprese collegate

L'importo di 404 mila euro si riferisce unicamente alla partecipazione pari al 40% del capitale sociale della società **NORD EST LOGISTICA S.r.l.**, con sede in Venezia Mestre. Il valore di iscrizione in bilancio include: 300 mila euro quale quota nominale di partecipazione al capitale sociale; 32 mila euro quale versamenti in conto coperture perdite; 72 mila euro quale iscrizione del costo relativo al diritto di superficie costituito a favore di detta società collegata (atto notaio dott. Ernesto Marciano, repertorio n. 33152, del 20 dicembre 2005), in contropartita di quanto precedentemente iscritto alla voce terreni e fabbricati, a titolo di versamento in natura in conto capitale da parte del socio.

Il progetto di bilancio della società al 31 dicembre 2013 evidenzia un capitale sociale di 750 mila Euro, un patrimonio netto di 1.190 mila Euro, comprensivo di un utile per l'anno 2013 di circa 129 mila Euro.

1.d) Partecipazioni in Altre imprese

Il valore complessivo di 42 mila euro è rappresentato dalle seguenti partecipazioni:

- quota del 2,1875% del capitale sociale della società **ESERCIZIO RACCORDI FERROVIARI S.p.A.**, con sede in Venezia Porto Marghera, via della Pila n. 19, iscritta in bilancio al costo di acquisizione di 5 mila euro. Il progetto di bilancio 2013 della società evidenzia un capitale sociale di 624 mila euro e un patrimonio netto di 1.508 mila euro, comprensivo di un utile d'esercizio di 168 mila euro;
- quota del 1,946% del capitale sociale della società VENETO LOGISTICA S.r.l. con sede in Rovigo, viale dell'Industrie n. 55 Porto interno iscritta in bilancio al costo di acquisizione di 52 mila euro. Il progetto di bilancio 2013 della società evidenzia un capitale sociale di 850 mila e un patrimonio netto di 833 mila euro, comprensivo di un utile di esercizio di 40 mila euro. Nel corso dell'esercizio si è ritenuto di svalutare parzialmente la partecipazione per 37 mila euro. Il valore netto risulta pari a 15 mila euro.
- quota del 2,2624% del capitale sociale della società UIR NET S.p.A., con sede in Roma, via Francesco Crispi n. 115 iscritta in bilancio al costo di acquisizione di 20 mila euro. Il progetto di bilancio 2013 della società evidenzia un capitale sociale di 1.001 mila Euro e un patrimonio netto di 5.020 mila euro e un utile d'esercizio di

44 mila euro;

- Venice Yachts & Ships Assistance S.cons. a r.l. è stata completamente svalutata nel corso del 2013;
- quota di partecipazione di 620 euro nella **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO**;
- quota di partecipazione di 516 euro nella **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANTO STEFANO**;

2.d) Crediti verso Altri

L'importo di 3 mila euro si riferisce completamente a depositi cauzionali per utenze.

C. ATTIVO CIRCOLANTE

II. CREDITI

2013	2012	Variazione
14.436.038	14.855.444	(419.406)

Le principali voci componenti i crediti dell'attivo circolante sono di seguito descritte.

1) Crediti verso clienti

Tale voce è così composta:

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Crediti verso clienti	327.486	565.518	(238.032)
Clienti per fatture da emettere	83.009	358.018	(275.009)
Note credito da emettere	(117.145)	0	(117.145)
Fondo svalutazione crediti	(17.000)	(250.362)	233.362
Totale	276.350	673.174	(396.824)

Nel periodo si è provveduto ad utilizzare il fondo svalutazione crediti per euro 233 mila e non è stato effettuato alcun accantonamento nell'esercizio in quanto i crediti inesigibili per l'eccedenza sono stati portati parzialmente a perdita.

Il decremento rispetto all'anno precedente fa conseguentemente riferimento alla svalutazione di crediti divenuti inesigibili.

Non esistono crediti di natura commerciale con scadenza superiore ai cinque anni.

Non esistono crediti in valuta.

3) Crediti verso imprese collegate

Tale voce di euro 8.246 mila (di cui 807 mila per fatture da emettere) è composta quasi esclusivamente da crediti verso la società collegata Centro Intermodale Adriatico S.p.A. rinvenienti dal mancato pagamento dei canoni di locazione dovuti, da riaddebiti di consumi e spese diverse ed interessi attivi di mora.

Si è provveduto ad effettuare una svalutazione pari a euro 2.479 mila per tale credito, pari al 25% del valore iscritto, nonostante il piano concordatario presentato da Centro Intermodale Adriatico S.p.A. preveda il pagamento integrale dei crediti di natura chirografaria sia nell'ipotesi principale sia in quella che prevede uno stress test con abbattimento dei valori della perizia immobiliare pari al 30%. Lo stesso piano

concordatario prevede nel caso più negativo il pagamento dei creditori in chirografo con una percentuale ipotizzabile dal 100% al 75% (punta di massima ricaduta). La società, nel rispetto del principio della prudenza, ha ritenuto di stanziare appositamente un fondo di svalutazione crediti, pari al 25% del credito nominale, ritenuto sufficiente (adeguato ma non eccessivo) per coprire le potenziali perdite per inesigibilità che possono essere ragionevolmente previste.

4.bis) Crediti tributari

Tale voce, pari a 530,5 mila euro, include i seguenti crediti nei confronti dell'Erario:

- credito Iva per 527,1 mila euro;
- credito verso Erario su imposta di rivalutazione 3,4 mila euro.

5) Crediti verso altri

Tale voce, che ammonta complessivamente a 5.383 mila euro, risulta così composta:

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Crediti verso Ministero dei trasporti (atto aggiuntivo)	1.049.423	992.173	57.250
Depositi cauzionali	0	899	(899)
Crediti diversi	46.682	3.893	42.789
Totale entro l'esercizio successivo	1.096.105	996.965	99.140
Crediti verso Ministero dei trasporti	4.287.228	4.689.151	(401.923)
Totale oltre l'esercizio successivo	4.287.228	4.689.151	(401.923)
Totale	5.383.333	5.686.116	(302.783)

La voce "Crediti verso il Ministero dei trasporti" evidenzia un importo complessivo di 5.337 mila euro, di cui 4.287 mila euro da incassare oltre il prossimo esercizio, relativo ad un contributo in linea capitale ottenuto dal Ministero dei Trasporti e della Navigazione (atto aggiuntivo).

IV. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

2013	2012	Variazione
625.404	43.693	581.939

La voce include i saldi attivi di conto corrente per circa 618 mila euro, denaro e altri valori in cassa effettivamente presenti in corrispondenza della fine dell'esercizio per circa 7 mila.

D. RATEI E RISCONTI ATTIVI

2013	2012	Variazione
1.459.846	1.631.478	(171.632)

Tale raggruppamento include risconti attivi secondo il seguente dettaglio.

- 1.243 mila euro per la parte residua della rata iniziale del contratto di locazione finanziaria relativa alla palazzina uffici "81";
- 114 mila euro per la parte residua della rata iniziale del contratto di locazione finanziaria relativa alla palazzina uffici "72";

- 23 mila euro per polizze assicurative e fideiussorie pluriennali, per la parte di competenza degli esercizi successivi;
- 80 mila euro per oneri accessori sostenuti in sede di erogazione di finanziamenti, imputati al conto economico proporzionalmente alla durata del finanziamento cui si riferiscono.

ANALISI DELLE VOCI DI STATO PATRIMONIALE PASSIVO

A. PATRIMONIO NETTO

2013	2012	Variazione
18.195.677	24.666.017	(6.470.340)

Movimentazione nei conti del patrimonio netto. La movimentazione avvenuta nei conti del patrimonio netto nel corso del periodo e nei due precedenti esercizi viene illustrato nella tabella seguente.

Movimentazione nei conti del patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserve di rivalutazione	Altre riserve c/copertura perdite	Utili (perdite) a nuovo	Utile (perdita) esercizio	Totale
Valori al 31/12/2010	13.288.000	20.691.427	1	(7.005.563)	(1.057.833)	25.916.032
Destinazione risultato 2010 Diminuzione riserva rival. Risultato 2011		(162.580)		(1.057.833)	1.057.833 1.389.259	0 (162.580) 1.389.259
Valori al 31/12/2011	13.288.000	20.528.847	1	(8.063.396)	1.389.259	27.142.711
Destinazione riusultato 2011 Risultato 2012				1.389.259	(1.389.259) (2.476.694)	0 (2.476.694)
Valori al 31/12/2012	13.288.000	20.528.847	1	(6.674.137)	(2.476.694)	24.666.017
Destinazione riusultato 2012 Diminuzione riserva rival. Perdite pregresse Risultato 2013		(2.476.694) (6.674.137)		6.674.137	2.476.694 (6.470.340)	0 0 (6.470.340)
Valori al 31/12/2013	13.288.000	11.378.016	1	0	(6.470.340)	18.195.677

I) Capitale sociale

Il capitale sociale, alla data del 31 dicembre 2013 è pari ad 13.288 mila euro, formato da 4,4 milioni di azioni ordinarie del valore nominale di 3,02 euro ciascuna. Il capitale sociale risulta interamente versato.

III) Riserve di rivalutazione

L'importo di 11.378 mila euro accoglie il valore della rivalutazione dei beni immobili ammortizzabili di 21.331 mila euro, al netto dell'imposta sostitutiva di 640 mila euro, iscritta nel bilancio 2008 ai sensi delle previsioni di cui al decreto legge n. 185/2008. Nel corso del 2011 si è pertanto provveduto alla diminuzione del valore della riserva di rivalutazione per 163 mila euro relativa alla quota riferita al fabbricato N1 oggetto di cessione nel corso di detto esercizio. Nel corso del 2013 si è utilizzato la riserva a copertura della perdita d'esercizio dell'anno precedente per 2.477 mila euro e delle perdite pregresse per 6.674 mila euro.

UTILE DISTRIBUIBILE

	Pos	Possibilità di		31-dic-13	31-dic-12	31-dic-11
	util	zzazi	one			
Capitale				13.288.000	13.288.000	13.288.000
Riserve di rivalutazione*	Α	В	С	11.378.016	20.528.847	20.528.847
- Utile (Perdita) portati a nuovo				-	(6.674.137)	(8.063.396)
TOTALE DISPONIBILE			С	11.378.016	13.854.710	12.465.451
QUOTA NON DISTRIBUIBILE				-	-	-
RESIDUA QUOTA DISTRIBUIBILE			С	11.378.016	13.854.710	12.465.451

Legenda:

- A: Possibile utilizzo per aumento di capitale
- B: Possibile utilizzo per copertura perdite
- C: Possibile utilizzo per distribuzione ai soci

Informativa ai sensi Art. 2427, comma 1, n. 7 bis del Codice Civile

	Importo al 31/12/2013	Riepilogo dell effettuate nei esei	•
		per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale sociale	13.288.000	-	_
Riserve di rivalutazione	11.378.016	9.150.831	-

B. FONDO RISCHI ED ONERI

2013	2012	Variazione
30.000	231.939	(201.939)

La variazione del fondo rischi per 202 mila euro si riferisce alla riclassificazione delle relative sanzioni ed interessi nei debiti tributari.

C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

2013	2012	Variazione
121.594	109.717	11.877

^{*}Riserva in sospensione, l'eventuale distribuzione ai soci determinerebbe il pagamento non effettuato delle imposte a carico dell'azienda.

L'importo di 122 mila euro si riferisce al trattamento di fine rapporto maturato da cinque impiegati in forza al 31 dicembre 2013 al netto del personale in uscita.

Il numero medio dei dipendenti durante l'esercizio è stato di 5 unità.

D. DEBITI

2013	2012	Variazione
44.459.784	39.058.983	5.400.801

La composizione ed i movimenti del periodo delle voci che compongono tale raggruppamento viene di seguito commentata.

4) Debiti verso banche

Sono costituiti da:

Importi scadenti entro dodici mesi, per complessivi 23.200 mila euro:

- 11.798 mila euro per utilizzo di conto corrente;
- 11.402 mila euro per la quota di finanziamenti scadenti entro i dodici mesi.

Importi scadenti oltre dodici mesi, per 12.896 mila euro, relativi alla quota a lungo termine dei seguenti finanziamenti:

- 3.442 mila euro per finanziamento Bnl Atto Aggiuntivo YA;
- 1.962 mila euro per finanziamento Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A.;
- 4.492 mila euro per finanziamento MPS Merchant;
- 3.000 mila euro per finanziamento Bnl.

INFORMAZIONI SUI FINANZIAMENTI BANCARI

a) Finanziamento Banca Nazionale del Lavoro "Atto Aggiuntivo", per la realizzazione del programma di investimenti legato all'Atto Aggiuntivo alla Convenzione stipulata il 29 marzo 2000 con il Ministero dei Trasporti e della Navigazione, parte YA (contributo Ministeriale), acceso in data 2 febbraio 2005 per un importo di 11.000 mila euro (notaio Ernesto Marciano, repertorio n. 31905).

Caratteristiche del finanziamento: durata di anni 13, di cui due di preammortamento; tasso Euribor a sei mesi aumentato di 1,50 punti percentuali; rimborso in rate semestrali, la prima con scadenza il 30 giugno 2007 e l'ultima il 31 dicembre 2017; costituzione di ipoteca a favore della Banca Nazionale del Lavoro per 18.480 mila euro sui beni identificati dai mappali 1025-1008-1011-1018-1019-1020.

b) Finanziamento Banca Nazionale del Lavoro, per la realizzazione del nuovo sistema di raccordi ferroviari, dei lavori previsti dalla Convenzione con il Comune di Venezia per definizione del piano di recupero, sistemazione area "ex Eckart".

Caratteristiche del finanziamento: durata dodici anni con inizio dell'ammortamento dal 25 gennaio 2009; tasso Euribor a sei mesi aumentato di 1,40 punti percentuali; rimborso in rate semestrali posticipate la prima scadente 25 luglio 2009 e l'ultima il 25 gennaio 2020; costituzione di ipoteca per 10.080 mila euro sui mappali 834-1037 sub. 3,4,5,6-1041-1043-1123 sub. 1,2,3-1124.

c) Finanziamento MPS Merchant, per la realizzazione del programma di investimenti legato alla Convenzione stipulata il 29 marzo 2000 con il Ministero dei Trasporti e della Navigazione, parte YB (finanziamento a carico di Interporto di Venezia S.p.A.), acceso in data 29 luglio 2003 per un importo di 12.500 mila euro (notaio Ernesto Marciano, repertorio n. 30007).

Caratteristiche del finanziamento: durata di anni 12, con sei semestri di utilizzo e preammortamento; tasso Euribor a sei mesi aumentato di 1,75 punti percentuali; rimborso in rate semestrali, la prima con scadenza il 31 dicembre 2006 e l'ultima il 30 giugno 2015; costituzione di ipoteca a favore della M.P.S. Merchant S.p.A. per 25.000 mila euro sui beni identificati dai mappali 1025-1008-1011-1018-1019-1020.

A seguito delle restrizioni ipotecarie relative alla cessione del magazzino denominato N1 e dell'area alla società Simic, l'importo del finanziamento è stato ridotto a 7.489 mila euro, con rideterminazione del piano di rimborso in rate semestrali, la prima con scadenza il 31 dicembre 2011 e l'ultima il 30 giugno 2016.

d) Finanziamento Mediocredito Friuli Venezia Giulia, per la ristrutturazione della palazzina uffici "81" in area ex-Sava, acceso in data 26 luglio 2005 per un importo di 2.100 mila euro (notaio Ernesto Marciano, repertorio n. 32628).

Caratteristiche del finanziamento: durata di anni 10, compreso il periodo di preammortamento; tasso Euribor a sei mesi aumentato di 1,50 punti percentuali; rimborso in rate semestrali, la prima con scadenza il 31 dicembre 2007 e l'ultima il 30 giugno 2015; costituzione di ipoteca a favore del Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A. per 3.360 mila euro sui beni identificati dai mappali 1025-1008-1011-1018-1019-1020.

e) Finanziamento Mediocredito del Friuli Venezia Giulia, acceso in data 15 giugno 2006 per un importo di 6.000 mila Euro (notaio Ernesto Marciano, repertorio n. 20666).

Caratteristiche del finanziamento: durata di anni 10, oltre due anni circa di preammortamento; tasso Euribor a sei mesi aumentato di 1,50 punti percentuali; rimborso in rate semestrali, la prima in scadenza il 31 dicembre 2007 e l'ultima il 31 dicembre 2017; costituzione di ipoteca a favore del Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A. per 9.600 mila euro sui beni identificati dai mappali 1025-1008-1011-1018-1019-1020.

f) Finanziamento Banca di Credito Cooperativo del Veneziano, acceso in data 07 ottobre 2008 per un importo di 2.000 mila euro; rimborso in 60 rate mensili, con decorrenza dal 07 novembre 2008 fino al 07 ottobre 2013; tasso Euribor a sei mesi aumentato di 2,35 punti percentuali. Natura chirografaria.

COPERTURA CONTRO IL RISCHIO DI TASSO

Al fine di ottimizzare la gestione del rischio di variazione dei tassi di interesse, la Società ha stipulato, nel corso degli anni scorsi, alcuni contratti con diverse controparti bancarie, come di seguito dettagliato.

- Banca Nazionale del Lavoro (contr. n. 245786) interest rate swap a copertura del finanziamento di cui alla lettera "a"; importo iniziale di riferimento di 11 milioni di euro; data di stipula 2 febbraio 2005, data iniziale 31 dicembre 2006, scadenza finale 31 dicembre 2017; tasso fisso 4,35%, contro tasso variabile Euribor a sei mesi; il valore di mercato (fair value) del contratto di copertura in corrispondenza

del 31 dicembre 2013 è pari a circa 408 mila euro (valore negativo);

- Unicredit Banca d'Impresa, interest rate swap a copertura dei finanziamenti di altre banche; importo iniziale di riferimento di 23,5 milioni di euro; data di stipula 18 ottobre 2006, data iniziale 1° ottobre 2006, scadenza finale 31 dicembre 2016; tasso fisso 3,45% (dal 17 settembre 2006 al 31 dicembre 2007), 3,90% (dal 31 dicembre 2007 al 31 dicembre 2008), 4,35% (dal 31 dicembre 2008 al 31 dicembre 2016), contro tasso variabile Euribor a tre mesi; il valore di mercato (fair value) del contratto di copertura in corrispondenza del 31 dicembre 2013 è pari a circa 305 mila euro (valore negativo);
- Banca Nazionale del Lavoro (contr. n. 1583249) interest rate swap in & out a copertura del contratto di leasing per l'acquisizione della palazzina uffici "81"; importo iniziale di riferimento di 5,3 milioni di euro; data di stipula 22 febbraio 2007, data iniziale 1° maggio 2007, scadenza finale 1° febbraio 2027; tasso fisso 3,85% (dal 1° maggio 2007 al 2 maggio 2008), 4,15% (dal 2 maggio 2008 al 4 maggio 2009), 4,25% (dal 5 maggio 2009 al 2 maggio 2011), 4,45% (dal 1° agosto 2011 al 1° febbraio 2027), contro tasso variabile Euribor a tre mesi; il valore di mercato (fair value) del contratto di copertura in corrispondenza del 31 dicembre 2013 è pari a circa 707 mila euro (valore negativo);
- Banca Nazionale del Lavoro (contr. n. 2791623), purple collar in/out a valere sul finanziamento BNL di 6 milioni di euro stipulato il 25 gennaio 2008; importo iniziale di riferimento di 6 milioni di euro; data di negoziazione 25 gennaio 2008, data iniziale 25 gennaio 2009, scadenza finale 25 gennaio 2020; tasso parametro A con barriera/soglia tasso parametro: 4.50% se Euribor 6 mesi rilevato due giorni lavorativi antecedenti la data di ciascun periodo del tasso parametro A, è uguale o inferiore a 3,30%; Euribor 6 mesi, se Euribor 6 mesi è compreso fra un minimo di 3,00% ed un massimo del 4,85% esclusi; 4,85%, se Euribor 6 mesi è compreso fra un minimo del 4,85% incluso ed un massimo del 6,00% escluso; Euribor 6 mesi è uguale o superiore al 6%. Il valore di mercato (fair value) del contratto di copertura in corrispondenza del 31 dicembre 2013 è pari a circa 448 mila euro (valore negativo).

6) Acconti

Il valore di 952 euro iscritto in bilancio fa riferimento agli acconti versati da clienti.

7) Debiti verso fornitori

Il debito di 3.686.644 euro verso i fornitori si riferisce a rapporti commerciali ordinari e all'acquisto di beni strumentali; tale voce comprende anche 515 mila euro per fatture da ricevere.

10) Debiti verso imprese collegate

I debiti verso imprese collegate pari a euro 4 mila si riferiscono a debiti per servizi resi da Sonora S.r.l..

12) Debiti tributari

I debiti nei confronti dell'Erario in corrispondenza della fine dell'esercizio ammontano ad un totale di 3.002.513 euro, tale importo è così composto:

- 260 mila euro per imposta di rivalutazione di cui al decreto legge n. 185/2008 non versata nel 2011;
- 879 mila euro per Imposta Comunale Immobili relativa all'anno 2010, primo

semestre 2011 ed Imposta Municipale Propria (IMU) anno 2012 e anno 2013 non versate;

- 134 mila euro per Ires 2011;
- 384 mila euro per Irap, incluso il saldo per l'anno 2009, gli acconti per l'anno 2010
 e 2011 non versati in corrispondenza delle previste scadenze e
 accantonamento imposte 2012 per 22 mila euro;
- 217 mila euro per ritenute su reddito da lavoro dipendente;
- 104 mila euro per ritenute su reddito da lavoro autonomo;
- 1.025 mila euro per debiti da sanzioni ed interessi su debiti verso erario non pagati e aggi e compensi da riscossione.

13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

L'importo di 311 mila euro evidenziato in questa voce è così composto:

- 196 mila euro per debiti verso gli istituti previdenziali e riferiti a quote di salari e stipendi, a carico della Società, del novembre e dicembre del 2010 (oggetto di rateazione con Inps), dicembre 2011, 2012 e 2013;
- 35 mila euro per debiti INPS relativi alla gestione separata;
- 72 mila euro per debiti verso INPS per interessi, sanzioni e compensi di riscossione;
- 8 mila euro verso altri istituti previdenziali.

14) Altri debiti

La composizione della voce, pari a complessivi 1.358 mila euro, è la seguente:

- 79 mila euro per debiti verso i dipendenti per salari e stipendi del mese di dicembre, oltre alle quote di tredicesima e quattordicesima mensilità e alle ferie maturate alla data di riferimento del presente bilancio;
- 420 mila euro per debiti verso amministratori per emolumenti e rimborsi spese;
- 253 mila euro per debiti verso il collegio sindacale;
- 338 mila euro per debiti verso il Comune di Venezia;
- 79 mila euro per ulteriori oneri di urbanizzazione verso il comune di Venezia;
- 8 mila euro per depositi cauzionali;
- 180 mila euro (di cui 147 mila euro verso il Comune di Venezia e 33 mila euro verso Sonora S.r.l.) per debiti maturati in relazione ad oneri di urbanizzazione secondaria afferenti il progetto "Area POS", come meglio specificato nei conti d'ordine;
- 1 mila per debiti verso la Regione Veneto.

E. RATEI E RISCONTI PASSIVI

2013	2012	Variazione
14.821.796	16.726.801	(1.905.005)

Tale voce è così composta:

1) Ratei passivi

Il valore di 92 mila euro si riferisce interamente a polizze assicurative.

2) Risconti passivi

L'importo complessivo di 14.730 mila euro si riferisce canoni di locazione già fatturati di competenza di periodi successivi, alla parte residua di plusvalenza derivante dall'operazioni di lease back sulle palazzine uffici "81" e "72" da imputarsi al conto economico in relazione alla durata del piano di pagamento del leasing, nonché alle quote di contributi in conto impianti che saranno in futuro imputate al conto economico, coerentemente con il piano di ammortamento delle immobilizzazioni tecniche cui si riferiscono; il tutto secondo il seguente dettaglio:

- 1.080 mila euro per plusvalenza da lease back palazzina uffici "81";
- 870 mila euro per plusvalenza da lease back palazzina uffici "72";
- 11 mila euro per contributi FERS;
- 126 mila euro per contributi L.R. 8/1982 (interventi diversi);
- 1.485 mila euro per contributi L.R. 8/1982 (raccordi ferroviari);
- 137 mila euro per contributi L.R. 8/1982 (palazzina uffici "78");
- 130 mila euro per contributi L.R. 8/1982 (interventi in area ex Eckart);
- 120 mila euro per contributi L.R. 8/1982 (interventi per opere urbanizzazione primaria);
- 120 mila euro per contributi L.R. 8/1982 (interventi edificio "79");
- 2.771 mila euro per contributi Ministero dei Trasporti e della Navigazione (convenzione);
- 6.219 mila euro per contributi Ministero dei trasporti e della Navigazione (atto aggiuntivo);
- 1.221 mila euro per affitto impianti magazzino N1;
- 440 mila euro per affitto aree circostanti magazzino N1.

Contributi FERS

Il contributo originario di 55 mila euro (importo residuo di 4 mila euro) è stato erogato e liquidato nel 1999 e corrisponde al 10 per cento degli investimenti sostenuti nel 1998 e 1999 a completamento del progetto approvato dalla Regione del Veneto con prot. 6820 del 27 dicembre 1995 (reg. CEE 2081/93 – Programma regionale "Obiettivo 2" 1994/96).

Contributi Regione del Veneto L.R. 8/1982

Il contributo originario di 207 mila euro è stato concesso dalla Regione del Veneto in forza della Legge Regionale 28 gennaio 1982, n. 8 (decreto n. 207 del 27 dicembre 2001, anno di competenza 2001), a finanziamento di interventi da attuarsi nell'ambito della riconversione prevista dal Piano di Recupero per la realizzazione dell'Interporto di Venezia (ristrutturazione edifici diversi).

Il contributo di 1.650 mila euro è stato concesso dalla Regione del Veneto in forza della Legge Regionale 28 gennaio 1982, n. 8 (anni di competenza 2002, 2004, 2005), a finanziamento di interventi da attuarsi nell'ambito della riconversione prevista dal Piano di Recupero per la realizzazione dell'Interporto di Venezia (ristrutturazione e

ampliamento dei raccordi ferroviari).

Il contributo di 150 mila euro è stato concesso dalla Regione del Veneto in forza della Legge Regionale 28 gennaio 1982, n. 8 (decreto n. 23/45.08 del 26 novembre 2006, anno di competenza 2006), a finanziamento di interventi da attuarsi nell'ambito della riconversione prevista dal Piano di Recupero per la realizzazione dell'Interporto di Venezia (ristrutturazione palazzina uffici "78").

Il contributo di 130 mila euro è stato concesso dalla Regione del Veneto in forza della Legge Regionale 28 gennaio 1982, n. 8 (decreto n. 2932 del 25 settembre 2007, anno di competenza 2007), a finanziamento di interventi da attuarsi nell'ambito della riconversione prevista dal Piano di Recupero per la realizzazione dell'Interporto di Venezia (lavori di demolizione di edifici ricadenti nell'area ex Eckart).

Il contributo di 120 mila euro è stato concesso dalla Regione del Veneto in forza della Legge Regionale 28 gennaio 1982, n. 8 (decreto n. 3270 del 4 novembre 2008 competenza 2008), a finanziamento di interventi da attuarsi nell'ambito della riconversione prevista dal Piano di Recupero per la realizzazione dell'Interporto di Venezia (opere di urbanizzazione primaria).

Il contributo di 120 mila euro è stato concesso dalla Regione del Veneto in forza della Legge Regionale 28 gennaio 1982, n. 8 (decreto n. 3633 del 30 novembre 2009 competenza 2009), a finanziamento di interventi da attuarsi nell'ambito della riconversione prevista dal Piano di Recupero per la realizzazione dell'Interporto di Venezia (ristrutturazione edilizia dei locali mensa e degli spogliatoi dell'edificio n.79).

Contributi Ministero dei Trasporti e della Navigazione

<u>Convenzione</u>: il contributo di originari 15.495 mila euro è relativo a quanto previsto dalla convenzione stipulata con il Ministero dei Trasporti e della Navigazione ed è stato incassato completamente nel corso del 2009.

Atto aggiuntivo: il contributo di originari 12.950 mila euro in linea capitale è relativo a quanto previsto dall'Atto Aggiuntivo alla convenzione stipulata con il Ministero dei Trasporti e della Navigazione. I contributi incassati (in linea capitale) ammontano a 7.383 mila euro.

CONTI D'ORDINE

2013	2012	Variazione
14.629.021	14.814.621	(185.600)

I. SISTEMA DEI RISCHI

Garanzie prestate da Terzi nell'interesse della Società

D	escrizione	Euro / 000
•	Fideiussione a favore del Comune di Venezia a garanzia degli obblighi	
	assunti con la Convenzione del piano di iniziativa privata delle aree ex	
	Alucentro ed ex Sava: Zurich International Italia – polizza n. 950E0985	1.555
•	Fideiussione a favore dell'Agenzia delle Dogane a garanzia del pagamento	
	dei diritti doganali gravanti sul materiale ferroso in giacenza: Assicuratrice	
	SACE BT – polizza n. 2799557559	1.500
•	Fideiussione a favore della Eckart Italia S.r.l. a garanzia dell'esecuzione	
	dell'attività di bonifica, del danno e del ripristino ambientale ovvero di	
	messa in sicurezza dell'area ex Eckart: Coface – polizza n. 1740813	1.000

 Fideiussione a favore del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti -Magistrato alle acque – U.T. per l'antinquinamento a garanzia del canone di concessione allo scarico dei reflui – polizza n. 1895683

4 4.059

Altri rischi: Oneri di urbanizzazione secondaria "Area POS"

Con riferimento al permesso di costruire n. 2002 398564 PG rilasciato il 10 ottobre 2008 relativo alla "Nuova costruzione complesso di edifici ad uso Commerciale Direzionale e Alberghiero AREA POS" alle ditte Sonora S.r.l. e Interporto di Venezia S.p.A., il Comune di Venezia, dopo aver constatato che non risultano pagate le rate (seconda, terza e quarta) di oneri di urbanizzazione secondaria, ha ingiunto alle società di pagare l'importo di 1.640.311,74 euro entro trenta giorni dalla notifica (avvenuta il 10 marzo 2011).

Tenuto conto che la società Sonora S.r.l. – società correlata – è proprietaria di circa il 91% del compendio oggetto di autorizzazione e che la stessa ha provveduto a versare autonomamente la prima rata degli oneri richiesti avendo in passato sottoscritto un preliminare di acquisto dell'area di proprietà Interporto di Venezia S.p.A. ad oggi non più vigente, che alla data di redazione del presente bilancio non risultano pagati detti oneri notificati, per effetto della solidarietà passiva comunque gravante su Interporto di Venezia, ferma la possibilità di rivalsa nei confronti di Sonora, si evidenzia l'importo di 1.494.621 euro quale quota parte del debito notificato a carico di Sonora che potrebbe essere in via preliminare richiesto alla Società.

II. SISTEMA DEGLI IMPEGNI

Totale

Opere di urbanizzazione

Con riferimento alla Convenzione che l'Interporto di Venezia S.p.A. ha stipulato con il Comune di Venezia in data 7 maggio 2004 (notaio Ernesto Marciano, repertorio n. 30894), la parte attuatrice si è impegnata a realizzare, a totali proprie cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative alle aree indicate all'articolo 3 della richiamata Convenzione, come segue.

Descrizione	Euro / 000
urbanizzazione primariaurbanizzazione secondaria	938 216
Totale	1.154

Contratti di locazione finanziaria

Il valore dei canoni residui (in linea capitale) per locazioni finanziarie alla data del 31 dicembre 2013, aumentati del corrispettivo per l'opzione finale di acquisto, sono di seguito riepilogati.

D	escrizione	Euro / 000
•	Locat (con Sanpaolo Leasint e Mediocredito del Friuli Venezia Giulia) – contratto n. IF938139 (20066363 e 18826000); palazzina uffici "81" in area	
	ex Sava Ubi Leasing – contratto n. 6010861, palazzina uffici "72" in area ex	6.315 1.606

Alucentro,

Totale 7.921

In ossequio alle disposizioni legislative (punto 22 art. 2427 del Codice Civile), così come elaborata dall'OIC, viene fornita in Nota Integrativa l'informativa con il cosiddetto metodo finanziario.

EFFETTO SU STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'

VALORI IN MIGLIAIA DI EURO

A) CONTRATTI IN (CORSO
-------------------	-------

ENI RISCATTATI		
Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio, al netto degli ammortamenti complessivi e dello storno dei risconti su maxi canone dei leasing	€	5.812
Storno dei risconti attivi relativi ai canoni	€	1.357
Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio, al netto degli ammortamenti complessivi	€	7.168
Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	€	-
Quote di ammortamento di competenza dell'esercizio sui contratti in essere	€	256
Beni in leasing finanziario riscattati nel corso dell'esercizio	€	_
Beni acquisiti in leasing finanziario nel corso dell'esercizio	€	_
Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente, al netto degli ammortamenti complessivi	€	7.424

B) BE

Maggior valo	re complessi	vo dei b	beni ri	iscattati,	deter	minato se	condo	la	
metodologia	finanziaria, r	ispetto a	l loro	valore	netto	contabile	alla fi	ine –€	1.734
dell'esercizio									

C) PASSIVITA'

Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente (contratti in essere al 31-12-2012)	3.435
Debiti impliciti sorti nell'esercizio	-
Riduzioni per rimborso delle quote capitale e riscatti nel corso dell'esercizio	178

Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio	3.257
D) Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio (a+b-c)	821

E) Effetto netto fiscale	-

F) Effetto sul Patrimonio Netto alla fine dell'esercizio (d-e)

821

EFFETTO SU CONTO ECONOMICO

Storno di canoni su operazioni di leasing finanziario	-€	598
Storno di ammortamenti su beni riscattati nell'esercizio in corso	€	-
Rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario	€	327
Rilevazione di:		
- quote di ammortamento	€	256
* su contratti in essere	€	256
* su beni riscattati	€	-
- rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	€	-
Effetto sul risultato prima delle imposte	€	15
Effetto sulle imposte dirette dell'esercizio	€	5
Arrotondamento	€	-
Effetto sul risultato d'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario	€	10

ALTRE INFORMAZIONI

Ai fini delle disposizioni di cui all'articolo 2427, numeri 22-ter, del codice civile, si dà atto che non sussistono accordi "fuori bilancio" di cui si renda necessaria nell'ambito della presente nota integrativa l'informativa prevista dalla legge.

ANALISI DELLE VOCI DI CONTO E CONOMICO

A. VALORE DELLA PRODUZIONE

2013	2012	Variazione
5.704.905	5.529.719	175.186

La voce accoglie la quota di contributi in conto impianti ministeriali e regionali per 1.470.344 euro, attribuiti al conto economico proporzionalmente all'ammortamento dei beni cui ciascun contributo si riferisce.

Il dettaglio del valore della produzione è il seguente:

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Affitti attivi	3.183.647	3.206.293	(22.646)
Rimborso servizi prestati agli affittuari	557.903	695.300	(137.397)
Servizio sdoganamento	75.948	66.674	9.274
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.817.498	3.968.267	(150.769)
Contributi	1.470.344	1.470.344	0
Altri ricavi e proventi	417.063	91.108	325.955
5) Altri ricavi e proventi	1.887.407	1.561.452	325.955
Totale	5.704.905	5.529.719	175.186

B. COSTI DELLA PRODUZIONE

2013	2012	Variazione
9.967.273	6.537.051	3.430.222

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

L'importo di tale voce è di 494 euro e si riferisce all'acquisto di materiali di consumo ed attrezzature varie e minute.

7) Per servizi

La voce in oggetto ammonta a 1.557 euro e risulta così dettagliata.

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Energia elettrica	379.261	399.268	(20.007)
Consulenze legali, amministrative e tecniche	338.940	323.733	15.207
Emolumenti amministratori	154.328	200.000	(45.672)
Vigilanza, portineria e altri servizi	162.000	162.444	(444)
Assicurazioni	122.492	124.103	(1.611)
Depurazione acque, smaltimenti e pulizie	147.430	146.337	1.093
Acqua e Gas	44.343	83.792	(39.449)
Manutenzioni	75.419	262.920	(187.501)
Oneri e commissioni bancarie	42.746	19.626	23.120
Pubblicità e promozione	16.619	32.596	(15.977)
Emolumenti collegio sindacale	53.915	51.468	2.447
Telefonia	13.947	15.500	(1.553)
Servizio mensa	2.983	5.588	(2.605)
Altri servizi	2.215	4.673	(2.458)
Totale	1.556.638	1.832.048	(275.410)

8) Per godimento di beni di terzi

Tale voce ammonta a 432 mila euro e comprende principalmente i canoni per locazioni finanziarie (421 mila euro) e di noleggio fax e fotocopiatori, oltre ai relativi oneri accessori.

9) Per il personale

La ripartizione di tali costi viene già fornita nel prospetto di conto economico.

Al 31 dicembre 2013 l'organico del personale risulta composto da numero 5 impiegati. Il numero dei dipendenti nel 2013 non ha subito alcuna variazione.

Per i lavoratori dipendenti viene applicato il Contratto collettivo nazionale di lavoro "Dei Lavoratori dei Porti" (1° gennaio 2009 – 31 dicembre 2012), nonché il contratto aziendale del 13 ottobre 1997.

10) Ammortamenti e svalutazioni

Per quanto riguarda gli ammortamenti e la svalutazione dei crediti, si fa riferimento a quanto esposto nel conto economico e in altre parti della presente nota integrativa nei paragrafi relativi alle immobilizzazioni e ai crediti commerciali.

14) Oneri diversi di gestione

Tale voce è così composta:

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Imposta comunale sugli immobili	283.678	266.058	17.620
Sopravvenienze passive	770.874	6.063	764.811
Perdite su crediti	298.928	0	298.928
Contributi previdenziali professionisti	12.142	13.300	(1.158)
Cancelleria e stampati	4.803	5.394	(591)
Altre imposte e tasse	1.243	1.694	(451)
Multe e sanzioni	392.402	145.783	246.619
Altri oneri di gestione	88.548	32.452	56.096
Totale	1.852.618	470.744	1.381.874

Le differenze più significative riguardano le voci delle sopravvenienze passive, conseguenti alla contabilizzazione di partite relative ad anni precedenti che non erano state correttamente imputate a costo, alle perdite su crediti eccedenti l'utilizzo del fondo svalutazione crediti per posizioni ritenute inesigibili ed alle multe e sanzioni di natura fiscale calcolate sui mancati pagamenti delle imposte.

C. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

2013	2012	Variazione
(2.134.383)	(2.288.617)	154.234

16) Altri proventi finanziari

Tale voce accoglie per un totale di 678 mila euro:

- 298 mila euro quale quota di interessi maturati nel 2013 in relazione alla stipula della Convenzione atto aggiuntivo avvenuta il 27 dicembre 2002 con il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, la quale prevede che a fronte degli interventi ammessi a contributo (YA/423/98), pari ad 12.950 mila euro, venga erogato un contributo, dal semestre successivo alla stipula e per quindici anni, pari euro 19.425 mila; tali proventi finanziari, se non incassati, sono iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale tra i crediti verso il Ministero;
- 5 mila euro per interessi attivi sui conti bancari e diversi.
- 375 mila euro per interessi maturati su crediti verso controllanti.

17) Interessi ed altri oneri finanziari

L'importo di 2.812 mila euro è così suddiviso:

- 1.045 mila euro per interessi e oneri bancari relativi agli scoperti di conto corrente e alle anticipazioni di crediti Iva e commerciali;
- 506 mila euro per interessi bancari maturati su mutui e finanziamenti a mediolungo termine;
- 855 mila euro per oneri derivanti dalle operazioni di copertura contro i rischi di variazione dei tassi di interesse;
- 174 mila euro per interessi relativi su altri debiti;
- 209 mila euro per interessi di mora su debiti;
- 23 mila euro di interessi indeducibili.

D. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

2013	2012	Variazione
(37.124)	0	(37.124)

19) Svalutazioni di partecipazioni

Si rinvia a quanto precedentemente illustrato nei paragrafi relativi alle immobilizzazioni finanziarie.

E. PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

2013	2012	Variazione

_			
	(36.465)	841.119	(877.584)

20) Proventi

I proventi straordinari:

- per 141 mila euro si riferiscono alla quota di competenza dell'esercizio delle plusvalenze realizzate per effetto della cessione mediante lease back delle palazzine uffici "81" e "72".
- per 96 mila euro sono relative a sopravvenienze attive varie.

21) Oneri

Gli oneri straordinari:

- per 273 mila euro sono relative a sopravvenienze passive varie.

IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO

2013	2012	Variazione
0	21.864	(21.864)

Non vi sono imposte (correnti) di competenza dell'esercizio 2013.

In relazione alla fiscalità differita, si rileva come essa derivi principalmente da perdite fiscali riportabili ai successivi esercizi e dalle altre differenze di carattere temporaneo tra il valore di attività e/o passività determinato secondo criteri civilistici ed il valore attribuito ai fini fiscali; nel calcolo sono applicate aliquote Ires ed Irap rispettivamente pari al 27,5% e 3,9%.

In merito alla possibile contabilizzazione delle attività nette per imposte anticipate, si ritiene, alla luce delle condizioni maturate in corrispondenza della data di redazione del presente bilancio, nel rispetto del principio della prudenza, di rinviare a successivi esercizi tale eventuale iscrizione.

Venezia Porto Marghera, 26 maggio 2014

Il Consiglio di Amministrazione Il Presidente (Danilo Lunardelli)

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2013

Attività di direzione e coordinamento

In ottemperanza all'art. 2497-bis, comma 4, si segnala che l'attività di direzione e coordinamento della Società è esercitata da Centro Intermodale Adriatico S.p.A., società avente sede a Venezia-Marghera, via dell'elettricità, n. 21; Capitale Sociale euro 2.000.000 i.v., numero di iscrizione presso il registro delle Imprese di Venezia, Codice Fiscale e partita IVA 02798000275, REA n. VE240874 a decorrere dal 22 ottobre 2013.

SITUAZIONE DELL'ECONOMIA E IN PARTICOLARE DEL SETTORE IMMOBILIARE

Il perdurare della crisi economica e congiunturale ha determinato un calo drastico della produttività in alcuni settori produttivi, in particolare quelli edile, siderurgico e manifatturiero ed ha condizionato negativamente anche il settore a cui appartiene Interporto di Venezia S.p.A..

Infatti l'Interporto di Venezia S.p.A. è proprietario di numerosi immobili destinati a magazzini, silos, box e piazzali, nonché di n. 4 Gru portuali del tipo Liebherr LHM 250/2, che vengono concessi in affitto ed utilizzati principalmente nelle attività di carico e scarico merci, principalmente provenienti a mezzo navi, nella logistica, nello stoccaggio, nella prima trasformazione e lavorazione dei materiali sbarcati.

Gli immobili succitati sono, come detto, principalmente affittati al Centro Intermodale Adriatico S.p.A. che detiene la licenza di operatore portuale. Per effetto della crisi di settore il citato affittuario sta affrontando una situazione di forte criticità operativa con un calo dei traffici che si riverbera sui flussi di cassa. La società debitrice ha presentato domanda di concordato preventivo. Al 31 dicembre 2013 la posizione creditoria è aumentata ad euro 10.725 mila circa e si è ritenuto di svalutare parzialmente l'importo per euro 2.479 mila. Il valore netto del credito risulta pari a euro 8.246 mila. A tal proposito si rimanda a quanto già indicato in Nota Integrativa.

ATTIVITÁ DELL'IMPRESA

La società opera nel settore:

- Immobiliare in generale;
- Concessione di locazione di immobili in area portuale e ad operatori specializzati nei servizi portuali e nella logistica, in particolare.

Interporto di Venezia S.p.A. rappresenta una realtà unica nel settore; unico interporto italiano che opera nell'ambito portuale-marittimo, proprietario di beni aventi una caratteristica finalizzata a tale settore. Questa sua caratteristica limita notevolmente le

possibilità di diversificare il proprio raggio d'azione in termini aziendali e lo obbliga ad affidare la gestione dei beni ad operatori di settore. Ne consegue che la crisi che attraversa il settore marittimo-portuale, come sopra descritto, ha determinato un calo dei traffici e di produttività dell'operatore portuale, che incide negativamente anche sull'operatività di Interporto di Venezia S.p.A..

Conseguentemente nel 2013 la società non è stata in grado di effettuare investimenti strutturali di rilievo finalizzati all'adeguamento degli immobili e dei piazzali non affittati e nemmeno ha potuto effettuare attività di manutenzione straordinaria per il mantenimento dell'efficienza del patrimonio. Tuttavia, pur nell'esigua disponibilità finanziaria, sono stati eseguiti alcuni interventi indispensabili per l'efficienza e l'assetto strutturale dei beni o per forniture di strumentazione, finalizzati alla continuità aziendale.

SINTESI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA

I risultati economico-gestionali (in migliaia di euro) sono sinteticamente i seguenti:

RISULTATI ECONOMICO-GESTIONALI IN MIGLIAIA DI EURO	2013		201	VARIAZIONE	
	VALORI ASSOLUTI	INCIDENZA SU FATTURATO	VALORI ASSOLUTI	INCIDENZA SU FATTURATO	VALORI ASSOLUTI
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.817	100%	3.889	100%	(72)
Risultato operativo	(4.262)	-111,7%	(1.007)	-25,9%	(3.255)
Utile (perdita) prima delle imposte	(6.470)	-169,5%	(2.455)	-63,1%	(4.015)
Utile (perdita) netto	(6.470)	-169,5%	(2.477)	-63,7%	(3.993)
Autofinanziamento (Utile netto più ammortamenti e svalutazioni)	(628)	-16,5%	901	23,2%	(1.529)
Autofinanziamento (Utile netto più costi non monetari)	(614)	-16,1%	932	24,0%	(1.546)

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO (Valore Aggiunto)

		2012		2013			
FATTURATO	€	3.889.264	100%	€ 3.817.498	100% -€	71.766	-29
+Alri ricavi e proventi	€	1.640.455	42,2%	€ 1.887.407	49,4% €	246.952	159
PRODOTTO D'ESERCIZIO	€	5.529.719	142,2%	€ 5.704.905	149,4% €	175.186	39
-Costo acquisti	€	2.211	0,1%	€ 494	0,0% -€	1.717	-789
-Spese per prestazioni di servizi	€	1.832.048	47,1%	€ 1.556.638	40,8% -€	275.410	-159
-Godimento beni di terzi	€	493.874	12,7%	€ 431.776	11,3% -€	62.098	-139
- Altri oneri	€	470.744	12,1%	€ 1.852.618	48,5% €	1.381.874	2949
VALORE AGGIUNTO	€	2.730.842	70,2%	€ 1.863.379	48,8% -€	867.463	-329
-Costo del lavoro	€	360.236	9,3%	€ 284.096	7,4% -€	76.140	-219
'-salari, stipendi	€	257.945	6,6% €	209.766	5,5% -€	48.179	-199
'-oneri sociali	€	71.233	1,8% €	€ 60.120	1,6% -€	11.113	-169
'-Trattamento di fine rapporto	€	31.058	0,8% €	14.210	0,4% -€	16.848	-549
MARGINE OPERATIVO LORDO	€	2.370.606	61,0%	€ 1.579.283	41,4% -€	791.323	-339
-Ammortamenti d'esercizio	€	3.377.938	86,9%	€ 3.362.190	88,1% -€	15.748	09
'-ammortamenti immob. Immateriali	€	133.728	3,4% €	127.668	3,3% -€	6.060	-59
'-ammortamenti tecnici	€	3.244.210	83,4% €	3.234.522	84,7% -€	9.688	09
- Svalutazione dei crediti	€	-	(€ 2.479.461	64,9% €	2.479.461	
RISULTATO OPERATIVO	-€	1.007.332	-25,9% -	€ 4.262.368	-111,7% -€	3.255.036	323
Saldo gestione finanziaria	-€	2.288.617	-58,8% -	€ 2.134.383	-55,9% €	154.234	-79
+Redditi finanziari	€	508.347	13,1%	€ 677.725	17,8% €	169.378	339
-Oneri finanziari	€	2.796.964	71,9%	€ 2.812.108	73,7% €	15.144	19
UTILE (PERDITA) ANTE GEST. STRAORD.	-€	3.295.949	-84,7% -	€ 6.396.751	-167,6% -€	3.100.802	94
Saldo gestione straordinaria	€	841.119	21,6% -	€ 73.589	-1,9% -€	914.708	-109
+/-Rivalutazioni/Svalutazioni	€	-		€ 37.124	-1,0% -€	37.124	-
+/-Altri proventi e oneri	€	841.119	21,6% -	€ 36.465	-1,0% -€	877.584	-104
UTILE (PERDITA) ANTE IMPOSTE	-€	2.454.830	-63,1% -	€ 6.470.340	-169,5% -€	4.015.510	164
- Imposte e tasse d'esercizio	€	21.864	0,6%	€ -	-€	21.864	-100
UTILE (PERDITA) NETTO DI ESERCIZIO	-€	2.476.694	-63,7% -	€ 6.470.340	-169,5% -€	3.993.646	161

SINTESI DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE

VOCI SINTETICHE DI STATO PATRIMONIALE	31/12/13	31/12/12
Capitale circolante netto	- 29.864	- 22.983
Capitale investito in immobilizzazioni tecniche nette	59.435	62.415
Indebitamento netto bancario scadente nell'esercizio	22.582	17.253
Indebitamento netto bancario scadente oltre l'esercizio	12.896	16.272
Patrimonio netto	18.196	24.666

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO - PERTINENZA GESTIONALE ATTIVO

		2012		2013
1,3 Diritti di brevetto e di utilizzo opere dell'ingegno	€	4.335	€	_
1,7 Altre Immobilizzazioni	€	1.347.518	€	1.224.185
1,8 Immobilizzazioni immateriali	€	1.351.853	€	1.224.185
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI NETTE	€	1.351.853	€	1.224.185
2,1 Terreni e fabbricati	€	48.549.019	€	47.296.198
2,2 Impianti e macchinari	€	11.988.275	€	10.275.884
2,3 Attrezzature industriali e commerciali	€	54.982	€	45.315
2,4 Altre immobilizzazioni materiali	€	14.857	€	9.187
2,5 Immobilizzazioni in corso e acconti	€	1.808.151	€	1.808.151
2,6 Immobilizzazioni materiali	€	62.415.284	€	59.434.735
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI NETTE	€	62.415.284	€	59.434.735
3,1 Titoli di partecipazione	€	482.779	€	445.655
Immobilizzazioni finanziarie operative lorde	€	482.779	€	445.655
miniodiii22a2ioni manziane operative loide	•	462.779	•	443.033
7,3 Cred. finanziari v/controllate, collegate e controllanti entro 12 mesi	€	12.926	€	2.988
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE OPERATIVE NETTE	€	495.705	€	448.643
CANONI DI LEASING A SCADERE	€	-	€	-
ATTIVO IMMOBILIZZATO OPERATIVO	€	64.262.842	€	61.107.563
MAGAZZINO	€	-	€	-
7,1 Clienti e cambiali attive entro 12 mesi	€	673.855	€	276.350
7,2 Cred. Comm. v/controllate, collegate e controllanti entro 12 mesi	€	8.200.278	€	8.245.872
7,4 Ratei e risconti	€	1.631.478	€	1.459.846
7,5 Crediti Tributari entro 12 mesi	€	295.195	€	530.483
7,7 Altri crediti entro 12 mesi	€	996.965	€	1.096.105
3,7 Altri crediti oltre 12 mesi	€	4.689.151	€	4.287.228
CREDITI COMMERCIALI	€	16.486.922	€	15.895.884
12,7 Trattamento di Fine Rapporto lavoro subordinato	-€	109.717	_ E	121.594
12,1 Altri Fondi per Rischi e Oneri	-€	30.000		30.000
14,13 Debiti v/lst. Prev.li (entro 12 mesi)	-€	171.061		311.041
14,12 Debiti tributari (entro 12 mesi)	-€	1.621.400		3.002.513
14,8 Debiti verso fornitori entro 12 mesi	-€	2.820.222		3.686.644
14,9 Debiti comm.li verso colleg,contr e controll. entro 12 mesi	-€	52.831		4.430
14.14 Altri debiti a breve	-€	831.394		1.358.153
14,1 Clienti c/anticipi	-€	2.738		952
14,11 Ratei e risconti	-€	16.726.801		14.821.796
DEBITI COMMERCIALI	-€	22.366.164	-€	23.337.123
DEBITI NETTI	-€	5.879.242	-€	7.441.239
FONDO PER IMPOSTE ANCHE DIFFERITE	-€	201.939	€	-
ATTIVO DISPONIBILE	€	43.693	€	625.404
CAPITALE INVESTITO OPERATIVO NETTO	€	58.225.354	€	54.291.728

PASSIVO

	2012			2013	
11,1 Capitale Sociale	€	13.288.000	€	13.288.000	
•	€	13.288.000	€	13.288.000	
11,2 Riserva da sovrapprezzo delle azioni		-	-	-	
11,3 Riserva di rivalutazione	€	20.528.847	€	11.378.016	
11,4 Riserva legale	€	-	€	_	
11,5 Riserve Statutarie	€	-	€	=	
11,6 Riserve per azioni proprie in portafoglio	€	-	€	_	
11,7 Altre riserve	€	1	€	1	
11,8 Utili (perdite) portati a nuovo	-€	6.674.137	€	-	
11,9 Utile (perdita) di esercizio non distribuita	-€	2.476.694	-€	6.470.340	
CAPITALE PROPRIO	€	24.666.017	€	18.195.677	
12,1 Debiti v/banche oltre 12 mesi	€	16.271.949	€	12.896.041	
DEBITI FINANZIARI A M/L TERMINE	€	16.271.949	€	12.896.041	
14,1 Debiti bancari entro 12 mesi	€	17.287.388	€	23.200.010	
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	€	17.287.388	€	23.200.010	
PASSIVITA' NETTE	€	58.225.354	€	54.291.728	

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO – LIQUIDITA' ED ESIGIBILITA' ATTIVO

		2012			2013	
12 Birth Bloom Brown Brown		4 225	0.010/	_		
1,3 Diritti di brevetto e di utilizzo opere dell'ingegno	€	4.335	0,01%		1 224 105	1 500/
1,7 Altre Immobilizzazioni	€	1.347.518	1,67%		1.224.185	1,58%
1,8 Immobilizzazioni immateriali 1 IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI NETTE	€	1.351.853	1,67%		1.224.185	1,58%
I IMMODILIZZAZIONI IMMATERIALI NETTE	E	1.331.833	1,07/0	•	1.224.103	1,30%
2,1 Terreni e fabbricati	€	48.549.019	60,09%	€	47.296.198	60,93%
2,2 Impianti e macchinari	€	11.988.275	14,84%	€	10.275.884	13,24%
2,3 Attrezzature industriali e commerciali	€	54.982	0,07%	€	45.315	0,06%
2,4 Altre immobilizzazioni materiali	€	14.857	0,02%	€	9.187	0,01%
2,5 Immobilizzazioni in corso e acconti	€	1.808.151	2,24%	€	1.808.151	2,33%
2,6 Immobilizzazioni materiali	€	62.415.284	77,25%	€	59.434.735	76,56%
2 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI NETTE	€	62.415.284	77,25%	€	59.434.735	76,56%
2.2 7 11 11 11 11 11	•	400 770	0.500/	_	445.655	0.570/
3,1 Titoli di partecipazione	€	482.779	0,60%		445.655	0,57%
3,7 Altri crediti oltre 12 mesi	€	4.689.151	5,80%		4.287.228	5,52%
3,10 Immobilizzazioni finanziarie	€	5.171.930	6,40%	€	4.732.883	6,10%
3 IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE NETTE	€	5.171.930	6,40%	€	4.732.883	6,10%
4 CANONI DI LEASING A SCADERE	€	-		€	-	
5 ATTIVO IMMOBILIZZATO NETTO (1+2+3+4)	€	68.939.067	85,33%	€	65.391.803	84,24%
6 MAGAZZINO	€			€		
6 MAGAZZINO	E	-		E	-	
7,1 Clienti e cambiali attive entro 12 mesi	€	673.855	0,83%	€	276.350	0,36%
7,2 Cred. Comm. v/controllate, collegate e controllanti entro 1	€	8.200.278	10,15%	€	8.245.872	10,62%
7,3 Cred. finanziari v/controllate, collegate e controllanti entro	€	12.926	0,02%	€	2.988	0,00%
7,4 Ratei e risconti	€	1.631.478	2,02%	€	1.459.846	1,88%
7,5 Crediti Tributari entro 12 mesi	€	295.195	0,37%	€	530.483	0,68%
7,7 Altri crediti entro 12 mesi	€	996.965	1,23%	€	1.096.105	1,41%
7 ATTIVO REALIZZABILE	€	11.810.697	14,62%	€	11.611.644	14,96%
8,1 Depositi bancari e postali	€	34.517	0,04%	€	618.336	0,80%
8,3 Assegni, denaro e valori in cassa	€	9.176	0,01%		7.068	0,01%
8 ATTIVO DISPONIBILE	€	43.693	0,05%	€	625.404	0,81%
9 CAPITALE CIRCOLANTE (6+7+8)	€	11.854.390	14,67%	€	12.237.048	15,76%
9 CAPITALE CIRCOLANTE (6+7+8)	€	11.854.390	14,67%	€	12.237.048	15,76%

PASSIVO

		2012		2013	
11 1 Canitala Casiala	€	13.288.000	16.450/ 6	12 200 000	17 120/
11,1 Capitale Sociale 11,2 Riserva da sovrapprezzo delle azioni	€	13.288.000	16,45% €	13.288.000	17,12%
11,3 Riserva di rivalutazione	€	20.528.847	€ 25,41% €	11.378.016	14,66%
11,4 Riserva legale	€	20.328.847	23,41% €	11.576.010	14,00%
11,5 Riserve Statutarie	€	_	€	_	
	€	_	€	_	
11,6 Riserve per azioni proprie in portafoglio 11,7 Altre riserve	€	- 1	0,00% €	- 1	0,00%
•	-€		•	ı	0,00%
11,8 Utili (perdite) portati a nuovo		6.674.137	-8,26% €	- 6 470 340	0.220/
11,9 Utile (perdita) di esercizio non distribuita	-€	2.476.694	-3,07% -€	6.470.340	-8,33%
11 CAPITALE PROPRIO	€	24.666.017	30,53% €	18.195.677	23,44%
12,1 Debiti v/banche oltre 12 mesi	€	16.271.949	20,14% €	12.896.041	16,61%
12,7 Trattamento di Fine Rapporto lavoro subordinato	€	109.717	0,14% €	121.594	0,16%
12,9 Fondo per Imposte anche differite	€	201.939	0,25% €	_	
12,10 Altri Fondi per Rischi e Oneri	€	30.000	0,04% €	30.000	0,04%
12 DEBITI A M/L TERMINE	€	16.613.605	20,56% €	13.047.635	16,81%
13 CAPITALI PERMANENTI	€	41.279.622	51,09% €	31.243.312	40,25%
			23.400/.0		22.22
14,1 Debiti bancari entro 12 mesi	€	17.287.388	21,40% €	23.200.010	29,89%
14,8 Debiti verso fornitori entro 12 mesi	€	2.820.222	3,49% €	3.686.644	4,75%
14,9 Debiti comm.li verso colleg,contr e controll. entro 12 mes		52.831	0,07% €	4.430	0,01%
14,10 Clienti c/anticipi	€	2.738	0,00% €	952	0,00%
14,11 Ratei e risconti	€	16.726.801	20,70% €	14.821.796	19,09%
14,12 Debiti tributari (entro 12 mesi)	€	1.621.400	2,01% €	3.002.513	3,87%
14,13 Debiti v/Ist. Prev.li (entro 12 mesi)	€	171.061	0,21% €	311.041	0,40%
14,14 Altri debiti a breve	€	831.394	1,03% €	1.358.153	1,75%
14 DEBITI A BREVE TERMINE	€	39.513.835	48,91% €	46.385.539	59,75%
1 F TOTAL F FINANTIAMENT	6	90 702 457	100%	77 620 051	100%
15 TOTALE FINANZIAMENTI	€	80.793.457	100% €	77.628.851	100%

RENDICONTO FINANZIARIO

			2013	% fatturato	
A. FLUSSO MONETARIO ATTIVITA' D'ESERCIZIO (1	+2+3)	€	2.000.203	52,40%	
1. MARGINE OPERATIVO LORDO		€	1.579.283	41,37%	
2. VARIAZIONE CAPITALE CIRCOLANTE NETTO (a+b+c+d+e)	-€	917.464	-24,03%	
a. Crediti Commerciali (comprese impre	se collegate)	€	591.038	15,48%	
b. Debiti Commerciali (comprese impres	se collegate)	€	970.959	25,43%	
3. IMPOSTE TEORICHE DI COMPETENZA		€	1.338.384	35,06%	
B. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIM	ENTO (4)	-€	253.973	-6,65%	
4. INVESTIMENTI/REALIZZI DI IMMOBILIZZAZION	I	-€	253.973	-6,65%	
C. FLUSSO MONETARIO OPERATIVO (A+B)		€	1.746.230	45,74%	
5. INVESTIMENTO/REALIZZO DI IMMOBILIZZAZIO	NI FINANZIARIE	€	37.124	0,97%	
6. GESTIONE FINANZIARIA		-€	2.134.383	-55,91%	
7. ALTRI PROVENTI/ONERI STRAORDINARI		-€	73.589	-1,93%	
8. VARIAZIONE IMPOSTE		-€	1.540.323	-40,35%	
D. FLUSSO MONETARIO AZIENDALE DI PERIODO (C	+5+6+7+8)	-€	1.964.941	-51,47%	
9. CONFERIMENTO/RIMBORSO SOCI/DISTRIBUZIO	ONE DIVIDENDI	€	-		
E. FLUSSO MONETARIO DI PERIODO (D+9)		-€	1.964.941	-51,47%	
10. NUOVI FINANZIAMENTI/RIMBORSI		-€	3.375.908	-88,43%	
11. INVESTIMENTO/REALIZZO DI ATTIVITA' FINA	NZIARIE	€	9.938	0,26%	
F. FLUSSO MONETARIO NETTO DI PERIODO (E+10-	+11)	-€	5.330.911	-139,64%	
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	inziale	€	17.243.695		
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	finale	€	22.574.606		
	VARIATION	F 6	F 220 011		
	VARIAZIONI	⊑ -€	5.330.911		

ASPETTI DI GOVERNANCE SOCIETARIA E AMMINISTRATIVI GESTIONALI

Lo stato di criticità economico-finanziaria, l'impossibilità di pagare con regolarità i creditori sociali, il fatto che il Centro Intermodale Adriatico S.p.A. è andata ad accumulare un debito sempre maggiore, ha portato nel corso dell'anno ad un cambiamento nella governance societaria, anche al fine di trovare la soluzione per superare il momento di difficoltà e voler assicurare la salvaguardia dei livelli economico-operativi dell'area portuale.

Infatti con l'Assemblea dell'8 agosto 2013 è stato nominato l'attuale Consiglio di Amministrazione, divenuto operativo il 6 settembre 2013.

Il Consiglio di Amministrazione, dopo una pronta e dettagliata analisi della situazione amministrativa ed economica, rilevava:

- un rilevante credito nei confronti di Centro Intermodale Adriatico S.p.A. che tendeva ad aumentare date le condizioni di mercato e la sua operatività;
- un ingente debito nei confronti dei creditori sociali ed in particolare verso il sistema bancario e l'Erario, che risultava difficile da gestire in considerazione del ridotto "cash in":
- una certa conflittualità con i fornitori soprattutto di utenze e servizi;
- un aumento dei pregiudizievoli in corso correlati alla situazione poc'anzi descritta.

Tutto ciò aveva determinato una situazione di forte fragilità della società con pericolo il rischio di un mancato mantenimento dell'infrastruttura e dell'efficienza aziendale.

La situazione si evolveva nuovamente quando il Centro Intermodale Adriatico S.p.A., per le conseguenze derivate dalla crisi e dalla passata gestione, in data 29 settembre 2013 depositava istanza prenotativa di concordato preventivo a sensi dell'art. 161, 6° comma della L.F., congelando di fatto il debito pregresso verso Interporto di Venezia S.p.A., causando un'ulteriore difficoltà alla società.

ASPETTI FINANZIARI

Non ci sono particolari eventi di natura finanziaria da menzionare ad eccezione degli avvenuti rimborsi di un mutuo della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. attraverso il meccanismo dei contributi statali.

Dalle convenzioni stipulate con il Ministero dei Trasporti e della Navigazione (Infrastrutture) e con la Regione Veneto nel corso del 2013 si sono contabilizzati contributi come segue:

a) Convenzione con il Ministero dei Trasporti e della Navigazione stipulata in data 29 marzo 2000 (Decreto n. 1093 del 7 dicembre 2000 registrato alla Corte dei Conti il 14 marzo 2001, Reg. n. 1 Fog. 183) per originari euro 15.495 mila, euro 427 mila;

- b) Atto Aggiuntivo con il Ministero dei Trasporti e della Navigazione stipulato in data 27 dicembre 2002 (decreto approvazione registrato dalla Corte dei Conti in data 5 marzo 2003 Reg. 1 Fog. 135), di originari euro 12.950 mila, euro 988 mila;
- c) Legge Regione Veneto 28 gennaio 1982, n. 8, euro 55 mila.

ATTIVITÁ DI RICERCA E SVILUPPO

Nel corso del 2013 la società non ha svolto alcuna attività di ricerca e sviluppo e anche l'ipotesi ideata nei precedenti esercizi di rivolgersi al mercato delle energie rinnovabili è stata momentaneamente declinata.

PARTECIPAZIONI

La società non dispone di partecipazioni di controllo.

Tra le altre partecipazioni la più significativa è rappresentata da:

1) NORD EST LOGISTICA Sr.l., con sede sociale è in Venezia-Mestre ed operante nel settore delle infrastrutture per la logistica. La quota posseduta è pari al 40% (la rimanente quota del 60% è detenuta dalla società Sistemi Territoriali S.p.A.) ed il capitale sociale ammonta ad euro 750 mila.

Le partecipazioni minori nelle quali Interporto di Venezia S.p.A. detiene quote di minoranza sono costituite da:

- 1) Esercizio Raccordi Ferroviari S.p.A. 2,1875%;
- 2) UIR Net S.p.A. 2,2624%;
- 3) Veneto Logistica S.r.l. 1,946% che è stata svalutata nel corso dell'esercizio per circa 37 mila euro;

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE ex art. 2428 Cod. Civile

La gestione dei rischi (interni ed esterni, sociali, industriali, finanziari) di Interporto di Venezia S.p.A. rappresenta un elemento essenziale nel continuo processo di evoluzione della società. La gestione dei rischi mira, anche attraverso un miglioramento delle regole di comportamento, al rispetto dell'ambiente, alla tutela degli *stakeholder* (dipendenti, clienti, fornitori, consulenti e altri), nonché alla salvaguardia del patrimonio aziendale. Di seguito vengono analizzati i fattori di rischio di contesto e di processo.

Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia

La crisi attuale, assolutamente eccezionale per dimensione, rapidità di diffusione e durata che ha continuato a deteriorare la situazione finanziaria ed economica internazionale anche nel 2013, costituisce sicuramente un forte elemento di rischio, soprattutto nei mercati dei Paesi mediterranei della UE, ivi compreso quello domestico, come dimostrano i differenziali dei Titoli di Stato nei confronti di Paesi ad economia più solida.

La situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società è influenzata dai vari fattori che compongono il quadro macro-economico – inclusi l'incremento o il decremento del prodotto nazionale lordo, il livello di fiducia dei consumatori e delle imprese, alcuni costi delle materie prime, il tasso di disoccupazione e la debolezza della domanda – in Italia, che rappresenta il paese in cui la Società opera. Tale effetto è stato in parte assorbito da un livello dei tassi di interesse di mercato ancora contenuto, seppur non completamente assorbito dal livello degli spread.

Nel corso del 2013 i mercati finanziari sono stati contraddistinti da una ulteriore compressione particolarmente marcata del credito (credit crunch) con pesanti ripercussioni su diverse istituzioni finanziarie e, più in generale, sull'intero andamento dell'economia. La significativa e diffusa problematicità delle condizioni di mercato è stata perciò accentuata da una severa e generalizzata difficoltà nell'accesso al credito, sia per i consumatori che per le imprese, che determina una carenza di liquidità incidente sullo sviluppo industriale di molti business, tra i quali quello in cui la Società opera, direttamente e indirettamente, soprattutto in relazione al processo degli investimenti e delle dismissioni. E questo per le condizioni di criticità in cui versano le banche nel loro insieme e per i vincoli a loro imposti dai protocolli di Basilea.

Rischi connessi all'importanza di figure chiave

La Società ritiene di essersi dotata di una struttura operativa e dirigenziale capace di assicurare una efficiente gestione degli affari sociali.

Rischi connessi al tasso di interesse

Le oscillazioni dei tassi di interesse influiscono sul valore di mercato delle attività e passività finanziarie dell'impresa e sul livello degli oneri finanziari netti. In particolare, il rischio di tasso di interesse cui è esposta la Società è originato prevalentemente da leasing finanziari e da debiti finanziari a medio lungo termine. Relativamente a questi, Interporto di Venezia S.p.A. è caratterizzata da una particolare esposizione debitoria e la sua capacità di generare cassa è strettamente correlata all'incasso dei propri crediti.

In particolare, occorre evidenziare che la posizione finanziaria netta, nel 2013, si è aggravata nonostante gli effetti positivi derivanti dall'incasso dei contributi governativi correlati alle convenzioni siglate a suo tempo. La posizione finanziaria netta rimane un fattore che influisce significativamente sulla società in relazione ai rischi connessi al tasso di interesse.

A fronte dei finanziamenti bancari a medio lungo termine e quello del leasing immobiliare, tutti a tasso variabile, la società ha stipulato, nel passato, contratti di copertura dal rischio di oscillazione dei tassi di interesse che, allo stato attuale, riportano un mark to market negativo condizionato com'è da un tasso fisso di riferimento assai più elevato rispetto al basso livello dei tassi di interesse che contraddistingue il mercato degli ultimi anni.

Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione dell'impresa a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalla controparte. Interporto di Venezia S.p.A. approccia tale rischio attraverso specifiche attività di recupero crediti e dell'eventuale gestione del contenzioso e forme di garanzia indirette che, con particolare riferimento ad un consistente credito vantato nei confronti di una consociata, tendono a tutelare la sua recuperabilità.

Rischio di liquidità

Interporto di Venezia S.p.A. è esposta al rischio di liquidità, ossia al rischio di non essere in grado di rispettare gli impegni di pagamento o di liquidare attività sul mercato (asset liquidity risk).

La Società ha predisposto, come più avanti descritto, unitamente alla società che detiene le direzione e coordinamento in un'ottica di gruppo, la domanda per accedere ad una procedura concorsuale che fosse comunque in grado di soddisfare tutti i creditori sociali.

Rischi connessi alle normative sulla sicurezza sul lavoro

La Società è soggetta al rispetto delle normative imposte dalla Legislazione vigente e quindi è soggetta alle regole relative alla salute e sicurezza sul luogo del lavoro, il che potrebbe comportare costi e oneri in caso di mancato adempimento.

Oltre ad un costante aggiornamento sulle nuove norme regolatrici, Interporto di Venezia S.p.A. provvede a diffondere la cultura aziendale della sicurezza anche se, non vi sono particolari esigenze ed aree rilevanti che coinvolgono questa tematica tenuto conto che i dipendenti ricoprono solamente ruoli di natura impiegatizia.

POLITICA AZIENDALE DELLA QUALITÁ E DELL'AMBIENTE – RESPONSABILITÁ SOCIALE

Salute, Sicurezza e Ambiente

La società rispetta correttamente la normativa in materia di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro come ampiamente discusso precedentemente nei rischi connessi alle normative sulla sicurezza sul lavoro.

Tuttavia Interporto di Venezia S.p.A. affronta e gestisce le problematiche ambientali e di sicurezza facendo attenzione all'affidabilità dei propri collaboratori anche attraverso coperture assicurative, mantenendo un sistematico confronto con il contesto sociale e di rappresentanza sindacale dei lavoratori.

Occorre infine ricordare che la società rispetta puntualmente tutte le prescrizioni contenute nel D.Lgs. 196/2003 e nel disciplinare tecnico (allegato B del D.Lgs. n.

196/2003) aggiornando e predisponendo tutta la documentazione e la procedura afferente. Contestualmente il personale interno, addetto al trattamento, è stato formato e formalmente incaricato.

CONTINUITA' AZIENDALE (going concern)

Fatte le dovute considerazioni e dati i rischi impliciti in data 15 ottobre 2013, a distanza di poco più di un mese dalla formalizzazione della nomina, il Consiglio di Amministrazione deliberava, in accordo con Centro Intermodale Adriatico S.p.A. (che nel frattempo ha fatto valere l'esercizio della funzione di direzione e coordinamento) di presentare istanza al Tribunale di Venezia di concordato a sensi dell'art. 161, 6° comma, L.F.. Al fine di predisporre il Piano Concordatario e l'Istanza al Tribunale di Venezia, il Consiglio di Amministrazione, nella stessa seduta, deliberava di conferire l'incarico per l'assistenza legale allo Studio La Scala di Milano e, in qualità di advisor finanziario, allo studio Ignazio Arcuri di Milano.

In data 24 ottobre 2013 l'Assemblea dei soci veniva informata della procedura con l'illustrazione della proposta di Piano stesso.

EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il fatturato dei primi mesi dell'esercizio 2014 è rimasto sostanzialmente stabile rispetto all'esercizio precedente, passando al 30 aprile da euro 1.082 mila per il 2013 a euro 1.055 mila per il 2014.

Con riguardo agli eventi successivi va menzionato il fatto che la domanda prenotativa di concordato preventivo scadente in data 28 marzo 2014 è stata prorogata dal Tribunale di Venezia al 28 maggio 2014.

Va citata inoltre la proroga dei termini di scadenza delle concessioni edilizie relative al P.d.R. di Interporto di Venezia S.p.A. al 20 dicembre 2016 con conseguente possibile rinvio del pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune di Venezia.

RAPPORTI CON SOCIETA' CONTROLLATE, CONTROLLANTI E COLLEGATE

Per il 2013 i rapporti con la correlata Centro Intermodale Adriatico S.p.A. si riferiscono:

- · RICAVI
- Affitti attivi per euro 2.722 mila;
- Riaddebiti di consumi, servizi e spese diverse per euro 594 mila;
- Interessi attivi per euro 375 mila.
 - CREDITI COMMERCIALI
- Crediti commerciali euro 8.246 mila.

Per il 2013 i rapporti con la correlata Sonora S.r.l. si riferiscono:

- CREDITI COMMERCIALI
- Crediti commerciali euro mille.
 - DEBITI COMMERCIALI
- Debiti commerciali euro 4 mila.

SEDI SECONDARIE

La società ha sede legale a Venezia-Marghera (VE), Via dell'Elettricità, n. 21 La società non possiede sedi secondarie

CONTENUTO MINIMO EX ART. 2428 DEL CODICE CIVILE

In riferimento al contenuto minimo previsto dall'articolo 2428 del Codice Civile, occorre rilevare che in bilancio non compare la voce "azioni proprie" o "quote o azioni di società controllanti".

Per il Consiglio di Amministrazione Il Presidente Danilo Lunardelli

Venezia-Marghera (VE), 26 maggio 2014

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Signori Soci,

Vi proponiamo di approvare il bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 e la relativa relazione sulla gestione così come Vi sono stati sottoposti.

Vi proponiamo, altresì, di coprire la perdita dell'esercizio di euro (6.470.340) mediante utilizzo della Riserva di rivalutazione.

Per il Consiglio di Amministrazione Il Presidente Danilo Lunardelli

Venezia-Marghera (VE), 26 maggio 2014

INTERPORTO DI VENEZIA S.p.A.

Sede in Venezia - Porto Marghera - Via dell'Elettricità n. 21 Registro delle Imprese di Venezia - R.E.A. 226713 Numero di iscrizione e Codice fiscale 02580160279 Società soggetta a direzione e coordinamento da parte di CIA Spa, c.f.: 02798000275 e REA VE 240874

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

ai sensi dell'art. 2429 comma 2 del Codice Civile e dell'art. 14 del D. Lgs. n. 39/2010

Signori Soci,

l'attività del Collegio sindacale della Vostra società è stata ispirata alle disposizioni di Legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Essendo incaricati anche della Revisione legale dei conti, Vi riferiamo anche ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 39/2010.

ATTIVITA' DI VIGILANZA

Premesso che l'attuale composizione del Collegio sindacale si è formata con la nomina dei due Sindaci, Dott. Umberto Giudici e Dott. Pier Paolo Parisio, rispettivamente in data 29.10.2013 ed in data 17.04.2014, si da atto che il medesimo Collegio ha vigilato sull'osservanza della Legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Il Collegio, nelle proprie diverse composizioni, è stato opportunamente informato, in particolare, dagli Amministratori nominati con delibera del 8.08.2013, con adeguata periodicità sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione, per quanto attiene le operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società nel corso dell'esercizio, assicurandosi che le operazioni deliberate e poste in essere fossero conformi alla legge e allo statuto sociale, ispirate a principi di razionalità economica e non manifestamente imprudenti o azzardate.

Nell'esercizio del mandato, il Collegio ha approfondito la propria conoscenza della struttura organizzativa della Società e vigilato, per quanto di competenza, sulla sua adeguatezza, relativamente alla quale si richiama l'attenzione sulla circostanza che Interporto di Venezia Spa risulta società soggetta a direzione e coordinamento, ex artt. 2497 e ss Codice Civile, da parte di CIA Spa.

Il Collegio ha vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni ovvero l'esame di documenti aziendali.

A questo proposito si richiama l'attenzione sulla circostanza che, essendosi Interporto di Venezia trovata nelle circostanze di dover affrontare una fase straordinaria della propria gestione, il personale amministrativo è stato fattivamente affiancato da consulenti, *advisor*, dal professionista attestatore ex art. 161 L.F. e dal Commissario giudiziale nominato ex art. 161, 6° comma L.F. . Sul punto il Collegio non ha osservazioni da formulare.

Al Collegio non è pervenuta alcuna denuncia ai sensi dell'art. 2408 del Codice Civile.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati pareri previsti dalla legge.

Per una migliore comprensione del bilancio oggetto della presente Relazione, si richiama l'attenzione sulle seguenti informazioni (anche) descritte dagli Amministratori nella propria Relazione sulla gestione.

- in data 6.09.2013 ha assunto la carica un nuovo organo amministrativo composto da un Consiglio di amministrazione formato da un Presidente e 2 consiglieri;
- in data 29.11.2013 Interporto di Venezia ha depositato ricorso ex art. 161, 6° comma L.F. (cosiddetto "concordato prenotativo");
- in data 6.12.2013 il competente Tribunale di Venezia, ha ammesso Interporto di Venezia alla procedura di pre-concordato, assegnando un termine per il deposito del ricorso definitivo pari a 120 giorni (con scadenza 28.03.2014); con il medesimo provvedimento il Tribunale ha nominato un Commissario giudiziale;
- in data 18.03.2014 Interporto di Venezia ha deposito istanza di proroga del termine inizialmente assegnato;
- in data 27.03.2014 il Tribunale ha concesso la proroga del termine, fino al giorno 27.05.2014;
- in data 27.05.2014, nei termini assegnati, Interporto di Venezia ha depositato il ricorso definitivo;
- in data 11/13.06.2014 il Tribunale, letto il ricorso, ha assegnato alla società n. 15 giorni, ex art. 162, 1° comma, L.F, per depositare integrazioni e/o modifiche alla proposta concordatario e per deposito di nuovi documenti;
- al momento del deposito della presente relazione Interporto di Venezia risulta, quindi, ancora nelle more dell'ultimo termine concesso.

ATTIVITA' DI REVISIONE LEGALE

Vi informiamo che il Collegio:

- ha provveduto, nel corso dell'esercizio, a verificare la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione;
- ha verificato il progetto di bilancio d'esercizio della società redatto dal Consiglio di Amministrazione, trasmesso, nella propria forma definitiva.

In conformità con le previsioni di cui all'art. 14 del D. Lgs. 39/2010, si segnala quanto segue.

a) Bilancio sottoposto a revisione

Il Collegio ha svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società Interporto di Venezia chiuso al 31/12/2013. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della società. E' responsabilità del Collegio il giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione legale.

Nell'esercizio chiuso al 31/12/2013 la società ha conseguito un risultato di esercizio (negativo) pari a Euro (6.470.340); tale risultato scaturisce da una dinamica gestionale così schematizzabile nei suoi aspetti patrimoniali ed economici:

Descrizione	2012	2013	Variazione
Immobilizzazioni	64.262842	61.107.563	(3.155.279)
Attivo circolante	14.899.137	15.061.442	162.305
Ratei e risconti	1.631.478	1.459.846	(171.632)
TOTALE ATTIVO	80.793.457	77.628.851	(3.164.606)
Patrimonio netto:	24.666.017	18.195.677	(6.470.340)
- di cui utile (perdita) di esercizio	(2.476.694)	(6.470.340)	(3.993.646)
Fondi rischi ed oneri futuri	231.939	30.000	(201.939)
TFR	109.717	121.594	11.877
Debiti a breve termine	22.787.034	31.563.743	8.776.709
Debiti a lungo termine	16.271.949	12.896.041	(3.375.908)
Ratei e risconti	16.726.801	14.821.796	(1.905.005)
TOTALE PASSIVO	80.793.457	77.628.851	(3.164.606)

Descrizione	2012	2013
Ricavi della gestione caratteristica	5.529.719	5.704.905
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.211	494
Costi per servizi e godimento beni di terzi	2.325.922	1.988.414
VALORE AGGIUNTO	3.201.586	3.715.997
Costo del lavoro	360.236	284.096
MARGINE OPERATIVO LORDO	2.841.350	3.431.901
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	3.377.938	5.841.651
Oneri diversi di gestione	470.744	1.852.618
RISULTATO OPERATIVO	-1.007.332	-4.262.368
Proventi e oneri finanziari e rettif. di val. di attività finanziarie	-2.288.617	-2.171.507
RISULTATO ORDINARIO	-3.295.949	-6.433.875
Proventi ed oneri straordinari	841.119	-36.465
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-2.454.830	-6.470.340
Imposte sul reddito	21.864	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-2.476.694	-6.470.340

Come si evince dai dati riportati nella soprastante tabella il conto economico della società presenta nel corso dell'esercizio 2013 (ma analogamente nel corso dell'esercizio 2012) una struttura

squilibrata, con costi operativi sproporzionati rispetto al volume d'affari generato, anche senza considerare voci straordinarie non ricorrenti.

Tale circostanza produce una perdita già di livello operativo e ciò quindi senza considerare gli ulteriori oneri connessi alla gestione finanziaria della società (legati all'ingente indebitamento bancario) che producono il risultato di amplificare di un corrispondente importo la perdita finale registrata nell'esercizio.

In un tale contesto di squilibrio economico, la situazione finanziaria della società appare ancor più aggravata dalle difficoltà di incasso degli ingenti crediti vantati nei confronti dell'inquilino (oltre che controllante) CIA Spa, che, a far data dal mese di settembre 2013, è stata ammessa ai benefici della procedura di pre-concordato (e successivamente di concordato) che pone, conseguentemente, la stessa al riparo da azioni esecutive dei creditori (Interporto inclusa) per il recupero dei propri crediti.

Sulla scorta di quanto sopra evidenziato lo scrivente Collegio non può esimersi, in questa sede, dal segnalare all'organo amministrativo la necessità di una profonda riorganizzazione gestionale della società all'insegna di un auspicabile contenimento e riduzione di ogni costo non strettamente necessario che possa essere conseguito.

b) Portata della revisione e principi di revisione osservati

Abbiamo svolto la revisione contabile dei bilancio d'esercizio di Interporto di Venezia Spa chiuso al 31 dicembre 2013.

Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire gli elementi necessari per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori.

Per il giudizio relativo al bilancio d'esercizio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione emessa dal Collegio in allora in carica.

c) Richiami di informativa

Per la migliore comprensione del Bilancio d'esercizio della società Interporto di Venezia Spa chiuso al 31/12/2013, si richiama l'attenzione sulle seguenti informazioni (anche) descritte nella Relazione sulla gestione redatta dagli amministratori:

- la società si trova in una condizione di crisi aziendale che risulta conclamata con il deposito di un ricorso per l'ammissione ai benefici del concordato preventivo ex artt. 160 e ss L.F.;
- la crisi aziendale trova le proprie principali ragioni sia nella crisi di CIA Spa quale inquilino conduttore di gran parte degli immobili di proprietà sociale, sia nello squilibrio strutturale del proprio conto economico;
- le difficoltà nell'incasso dell'ingente credito vantato verso CIA trovano correlazione nell'ammissione di CIA alla procedura di concordato preventivo, avvenuta, in via definitiva, con provvedimento del Tribunale di Venezia, in data 13.06.2014;
- le prospettive di incasso di tale credito risultano, allo stato, connesse ad una favorevole prosecuzione della procedura concordataria di CIA ad alla capacità della stessa di provvedere a futuri riparti a favore dei creditori di rango chirografario;
- al momento del deposito della presente Relazione, la società non risulta essere stata ancora ammessa alla procedura di concordato preventivo dovendo provvedere, a giorni, alla

integrazione/modifica della proposta concordataria, nel termine assegnato dal competente tribunale.

d) Giudizio sul bilancio

Dalla lettura di quanto riportato nella Nota Integrativa al Bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2013, si ricava che gli Amministratori, pur in presenza di rilevanti incertezze gestionali manifestatesi con la necessità di un'ammissione alla procedura concordataria, hanno ritenuto comunque sussistente il presupposto della continuità aziendale, avendo fiducia nel buon esito delle azioni poste alla base del piano concordatario e ritenendo le stesse fattibili ed attestabili.

Non compete allo scrivente Collegio un giudizio preventivo sulla fattibilità del piano concordatario, competendo il medesimo ad altri soggetti terzi previsti dalla Legge Fallimentare.

Compete, invece, allo scrivente Collegio, avuto riguardo alla tipologia del piano concordatario elaborato da Interporto di Venezia, il quale non risultano in alcun modo rientrare tra la fattispecie di quelli cosiddetti "garantiti", rilevare come permangono molteplici incertezze su una futura piena realizzazione del piano stesso, tali da non escludere dubbi significativi sul presupposto della continuità aziendale a cui gli amministratori si sono ispirati nella redazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2013.

CONCLUSIONI

Richiamati i punti di cui al precedente paragrafo c), fatti salvi i rilievi evidenziati nei precedenti paragrafi e tenuto conto della rilevanza degli effetti connessi alle incertezze descritte nel precedente paragrafo d), lo scrivente collegio non è in grado di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio della Interporto di Venezia Spa chiuso al 31 dicembre 2013 né sulla coerenza della Relazione sulla gestione predisposta dagli amministratori, con le risultanze dello stesso.

R. Poffalm