

Consorzio Z.A.I.



**Interporto
Quadrante
Europa**

BILANCIO D'ESERCIZIO 2017

Allegato alla deliberazione prot. 1711/18 in data 15/06/2018

CONSIGLIO DIRETTIVO

E' in carica dal 26 luglio 2016, per la durata di cinque anni, e risulta così composto:

Ente di nomina

Presidente	GASPARATO MATTEO	Comune Verona
Vice Presidente	BALDO NICOLA	Camera Commercio Verona
Consiglieri	ALLEGRI GIANDOMENICO	Provincia Verona
	FILIPPI MAURIZIO	Provincia Verona
	FRANCHINI GIANDOMENICO	Camera Commercio Verona
	MARIOTTI MASSIMO	Provincia Verona
	RECCHIA TIZIANA	Camera Commercio Verona
	RIGHETTI ENZO AGOSTINO	Comune Verona
	TOFFALORI PIER LUIGI	Comune Verona

COLLEGIO REVISORI

E' in carica dal 4 agosto 2016, per la durata di cinque anni, e risulta così composto:

Ministero di nomina

Presidente	PIETROBONO LINO	Ministero Economia e Finanze
Componenti effettivi	OLITA IGINIO	Ministero Interno
	SCHINAIA GIUSEPPE	Ministero Sviluppo Economico
Componenti supplenti	MOGLIANI SABINA	Ministero Economia e Finanze
	DI BLASIO RAFFAELLA	Ministero Sviluppo Economico

DIREZIONE

La Direzione dell'ente è formata da:

Direttore	Boaretti Nicola
Vicedirettore	Frigo Raffaele

CONSORZIO ZAI - Via Sommacampagna 61 - 37137 Verona
C.F. 80001330234 e P.I. 00849500236 - Tel. +39 0458622060 - Fax +39 0458622219

www.quadranteeuropa.it - www.consorziozai.it / consorzio.zai@gevr.it - consorzio.zai@pec.gevr.it

SOMMARIO:

RELAZIONE SULLA GESTIONE	Pagina 04
STATO PATRIMONIALE	Pagina 10
CONTO ECONOMICO	Pagina 14
RENDICONTO FINANZIARIO	Pagina 16
NOTA INTEGRATIVA	Pagina 17
RELAZIONE COLLEGIO DEI REVISORI	Pagina 35

Relazione sulla Gestione

La situazione del Consorzio si presenta buona sia sotto il profilo patrimoniale sia sotto quello economico; il bilancio dell'esercizio chiude con un utile netto di euro 2.681.000 dopo aver effettuato ammortamenti e svalutazioni per euro 1.910.000 e calcolato imposte a carico dell'esercizio per euro 1.203.000.

L'utile lordo è così determinato:

a) Attività istituzionale e della gestione tipica

Canoni, proventi, cessione aree e risconti passivi contribuiti	+ 13.910.000
Spese generali, manutenzioni e comunicazione	- 3.860.000
Spese per il personale e Amministratori	- 2.494.000
Interessi passivi e ammortamenti immobili	- 3.749.000

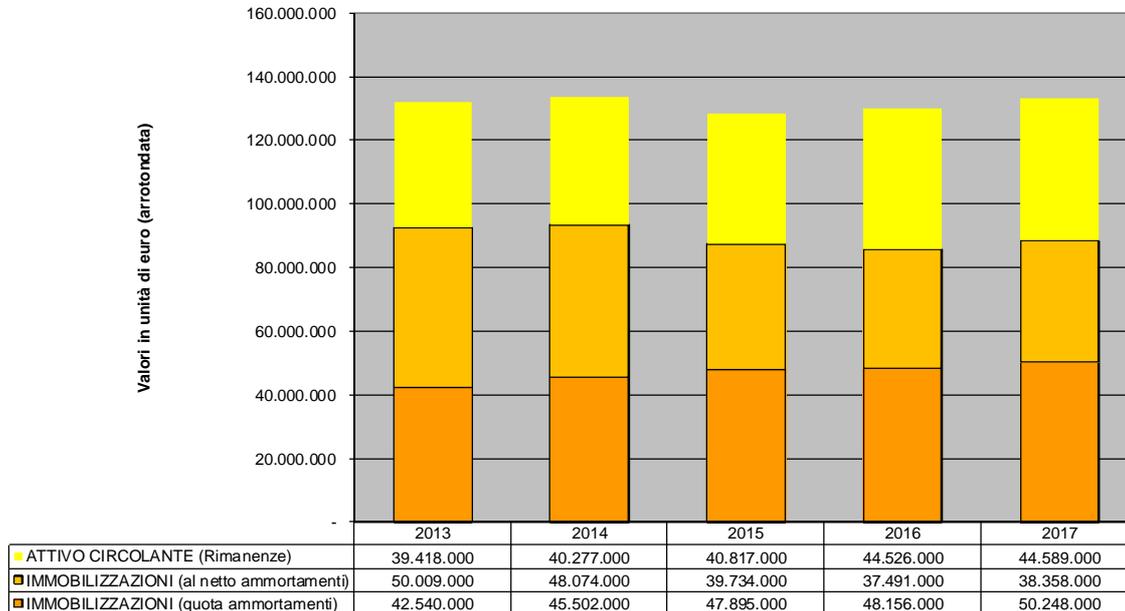
b) Attività della gestione straordinaria

Rimborsi imposte anni precedenti	+ 330.000
Svalutazione di partecipazioni	- 253.000 + 3.884.000

Il patrimonio immobiliare (al netto degli ammortamenti) è passato da euro 37.491.000 ad euro 38.358.000, con un incremento rispetto al 2016 di euro 867.000 determinato dalle seguenti voci:

- incrementato di euro 2.765.000 a seguito delle nuove opere di infrastrutturazione realizzate a completamento di quelle esistenti (Opere migliorative previste dalla convenzione officina Q3, nuova area parcheggio Q3, degli uffici centro servizi, delle ribalta centro spedizionieri e di alcuni costi pluriennali di progettazione);
- decrementato per euro 1.898.000 per la quota annuale degli ammortamenti.

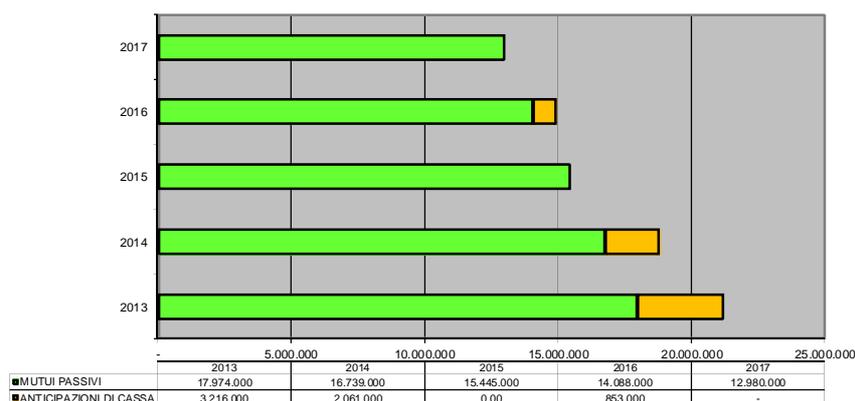
PATRIMONIO IMMOBILIARE



I terreni disponibili per la vendita e le opere in corso iscritti nell'attivo circolante sono passati da euro 44.526.000 ad euro 44.589.000 con un modesto incremento (0,14%), determinato dalle seguenti voci:

- incremento di euro 81.000 determinato dalla gestione acquisti/vendite dell'esercizio 2017;
- decremento di euro 18.000 per il rimborso di alcuni anticipi spese effettuati in c/clienti.

DEBITI A BREVE/LUNGO TERMINE



I debiti verso banche per mutui passivi sono passati da euro 14.088.000 ad euro 12.980.000 con un decremento del 7,87% determinato dal rimborso delle rate effettuate nell'esercizio per complessivi euro 1.108.000.

La situazione sotto il profilo finanziario presenta una inversione di tendenza rispetto al precedente esercizio; lo scoperto di cassa di euro 853.000 (anticipazione ordinaria) risultante a inizio esercizio è stato completamente riassorbito e a fine esercizio la cassa presenta un saldo attivo di euro 4.437.000 iscritto fra le disponibilità liquide dell'attivo patrimoniale.

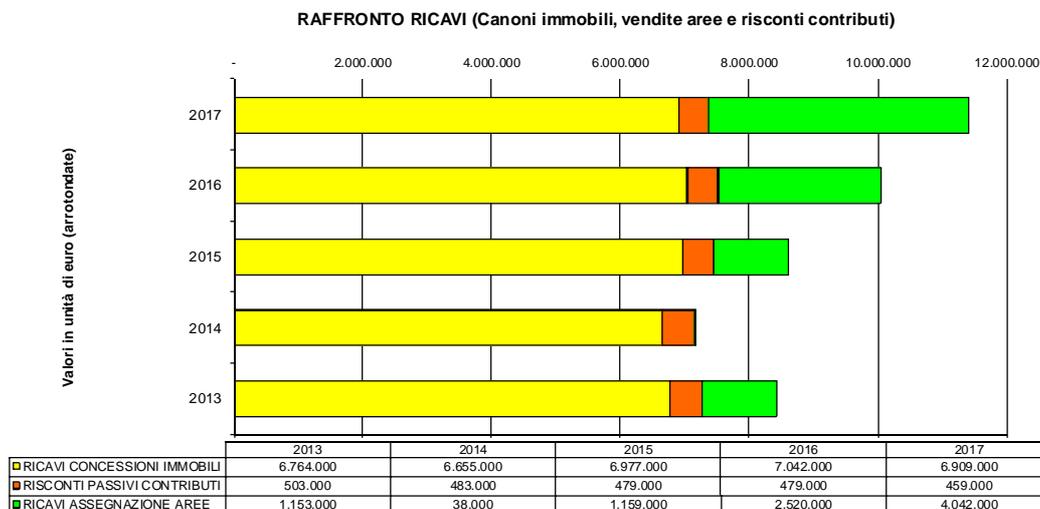
Si evidenzia che il saldo di cassa è determinato dagli acconti versati da Ikea relativi al preliminare di assegnazione vendita di aree nella zona marangona (euro 3 milioni) e dalla vendita dell'Officina ai mezzi nella zona interportuale (euro 1,5 milioni).

I crediti verso clienti per canoni di concessione sono passati da euro 415.000 del 2016 ad euro 295.000 del 2017 con un decremento del 28,92%. Alla data odierna sono già stati incassati per circa l'80%.

Sono dimezzati i debiti verso fornitori, passati da euro 1.473.000 del 2016 ad euro 715.000 del 2017. Gli importi da liquidare si riferiscono per la maggior parte alle opere per lavori e servizi di cui non erano ancora scaduti i termini di pagamento.

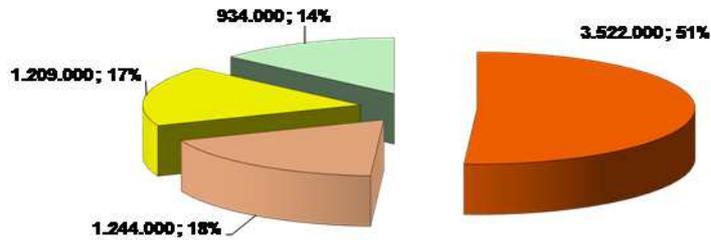
La gestione dell'esercizio ha confermato il buon andamento delle entrate ordinarie, relative alle concessioni delle varie infrastrutture immobiliari di proprietà dell'Ente.

I proventi da canoni sono passati da euro 7.022.000 ad euro 6.909.000 con un decremento dell'1,6% rispetto al 2016.



La redditività del patrimonio immobiliare esistente è suddivisa percentualmente nel seguente modo:

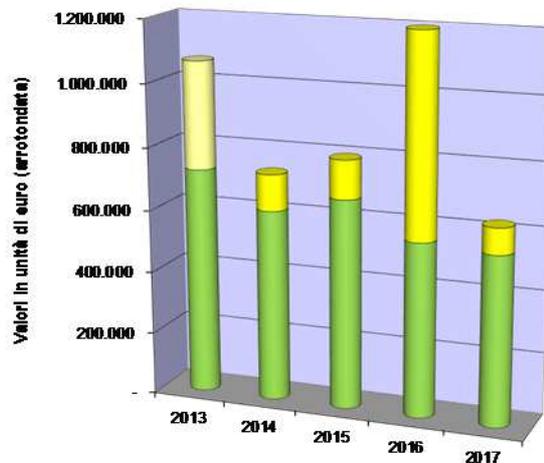
CANONI PER TIPOLOGIA IMMOBILE



■ a) Piattaforme Logistiche	■ b) Palazzine Uffici
■ c) altre infrastrutture e officina Q3	■ d) aree

I costi relativi alle manutenzioni stradali e immobiliari sono passati da euro 1.199.000 ad euro 627.000 con una diminuzione di circa il 48% rispetto all'anno 2016.

COSTI VARIABILI PER MANUTENZIONI



	2013	2014	2015	2016	2017
■ MANUTENZIONI STRADALI	342.000	116.000	124.000	641.000	84.000
■ MANUTENZIONI IMMOBILIARI	725.000	613.000	670.000	558.000	543.000

Il risultato lordo dell'esercizio 2017 (€ 3.884.000) è triplicato rispetto a quello del 2016 (€ 1.072.000).

I ricavi determinati dalla vendita delle aree e dai contributi di concessione hanno sempre determinato dei forti sbilanci tra un esercizio e l'altro, data la loro natura variabile che porta ad entrate "una tantum" difficilmente comparabili tra loro.

L'importo delle imposte sul reddito dell'esercizio è passato da euro 401.000 ad euro 915.000.

Le imposte differite sulle plusvalenze realizzate nell'esercizio ammontano ad euro 288.000.

Situazione aziendale

PATRIMONIO NETTO (Stato Patrimoniale: Passività)

La struttura del patrimonio netto si è consolidata, giungendo ad un valore all'1/1/2017 pari a euro 59.663.000, dato dalla somma delle seguenti voci:

- Capitale di dotazione	386.000
- Riserve contributi enti consorziati	8.102.000
- Riserve contributi altri soggetti pubblici	14.826.000
- Riserve di rivalutazione	1.898.000
- Utili (perdite) portati a nuovo	34.451.000

L'analisi dettagliata delle voci è riportata al punto 13 della nota integrativa.

Si ricorda che dal 1992 ad oggi i tre enti Consorzati non hanno più effettuato alcun apporto capitaro o finanziamento in conto esercizio.

IMMOBILIZZAZIONI e RIMANENZE (Stato Patrimoniale: Attività)

L'ammontare netto delle immobilizzazioni materiali del Consorzio (euro 38.358.000) e dei terreni iscritti tra le rimanenze (euro 39.731.000) per complessivi euro 78.089.000 è superiore al valore del patrimonio netto consolidato (euro 59.663.000) e dei debiti verso banche (euro 12.980.000) di complessivi euro 72.643.000.

ATTIVO CIRCOLANTE (Stato Patrimoniale: Attività)

Sono riportati crediti per euro 766.000 relativi all'accantonamento in polizza del trattamento di fine rapporto del personale ai sensi del CCNL vigente.

Risultano anche disponibilità liquide per euro 4.437.000 quale saldo attivo conti correnti bancari e per euro 3.000 quale saldo fondo economale.

DEBITI (Stato Patrimoniale: Passività)

Per perseguire gli obiettivi dell'Ente si ricorrerà ad anticipazioni a breve/medio termine soprattutto per il completamento delle opere e infrastrutture dell'Interporto e per la realizzazione delle nuove opere ed investimenti previsti nel budget 2018. Alla chiusura dell'esercizio l'anticipazione di cassa non risulta utilizzata.

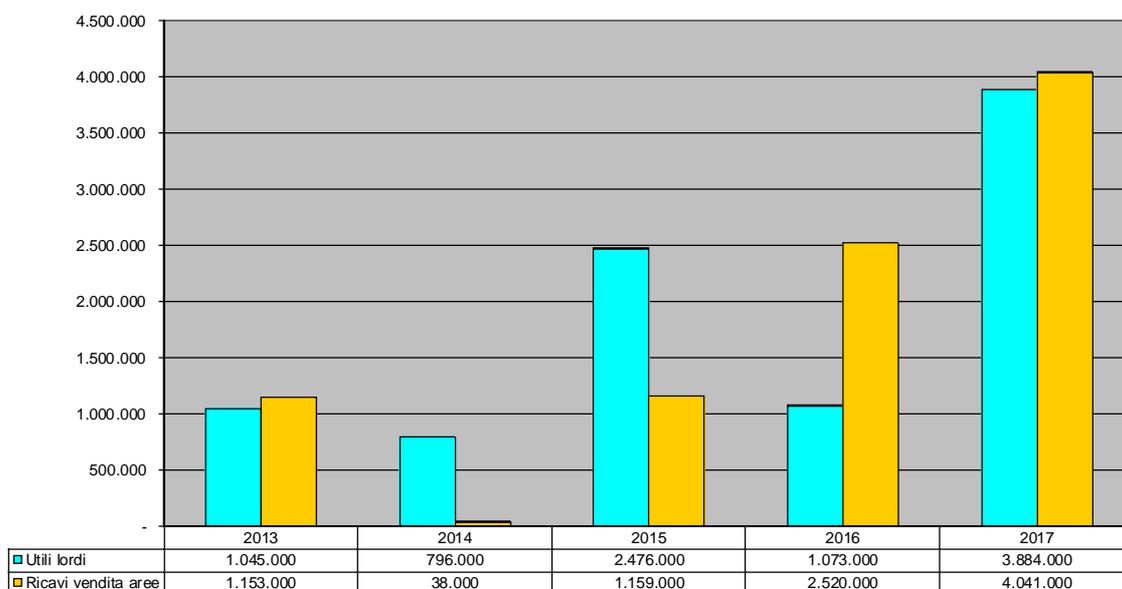
I debiti verso banche per complessivi euro 12.980.000 si riferiscono ai due mutui passivi in essere, sottoscritti nei precedenti esercizi, per il finanziamento dei lavori di costruzione Piattaforma logistica V2 e Officina attrezzata Q3.

I debiti per acconti da terzi di complessivi euro 10.127.000 si riferiscono agli importi incassati sulla base di quanto stabilito dai preliminari di vendita degli uffici e dell'officina ribalta A (euro 6.595.000), dell'area Ikea (euro 3.024.000) e di alcune aree nelle zone di competenza dell'Ente (euro 508.000), di cui circa il 30% risulta esigibile entro l'esercizio 2018.

Risultano anche altri debiti per euro 1.825.000 relativi ai lavori di realizzazione delle opere complementari e specialistiche officina Q3, realizzate dalla ditta concessionaria dell'immobile, da rimborsare secondo le modalità previste dall'accordo transattivo sottoscritto tra le parti.

Andamento della gestione

Sotto il profilo delle vendite, va evidenziato che l'attività del Consorzio consiste nel promuovere insediamenti produttivi miranti allo sviluppo dell'economia e dell'occupazione di Verona, i cui proventi influenzano in maniera fluttuante il bilancio dell'esercizio; i ricavi delle vendite sono passati da euro 2.520.000 del 2016 ad euro 4.041.000 del 2017 (determinati dall'assegnazione di alcune aree nella zona industriale della bassona).

RAFFRONTO UTILE LORDO E RICAVI VENDITA AREE

Si evidenziano nel sottoriportato prospetto i rapporti commerciali (esclusi gli aumenti di capitale e i finanziamenti in c/soci) con la società controllate e collegate:

Quadrante Servizi Srl (Società controllata)

	<u>31.12.16</u>	<u>Incrementi</u>	<u>Decrementi</u>	<u>31.12.17</u>
CREDITI (in euro)	541	516.128	476.554	40.115
DEBITI (in euro)	282.511	1.879.996	1.758.622	403.885

Consorzio Zailog (Società controllata)

	<u>31.12.16</u>	<u>Incrementi</u>	<u>Decrementi</u>	<u>31.12.17</u>
CREDITI (in euro)	0	10.485	9.615	870
DEBITI (in euro)	0	125.174	118.342	6.832

Quadrante Europa Terminal Gate Spa (Società collegata)

	<u>31.12.16</u>	<u>Incrementi</u>	<u>Decrementi</u>	<u>31.12.17</u>
CREDITI (in euro)	0	8.166	8.166	0
DEBITI (in euro)	0	0	0	0

Fatti di rilievo

Nel periodo che va dalla data di chiusura del bilancio si è provveduto al pagamento dello stato avanzamento lavori relativi alla manutenzione straordinaria delle varie strutture e degli altri lavori e servizi maturati nel 2017.

In questo periodo si è proceduto regolarmente al pagamento delle fatture e degli altri debiti che risultavano sospesi alla data di chiusura del bilancio, ed è altresì continuata in modo regolare l'attività istituzionale dell'Ente.

Disciplina della privacy

A partire dall'anno 2003 il Consorzio ha facoltativamente adottato il "Documento programmatico sulla sicurezza dei dati" ai sensi dell'art.6 del D.P.R. 318/99.

Nel 2007 si è provveduto alla stesura di una "policy aziendale" riguardante l'utilizzo dei dispositivi informatici.

Il 31 marzo 2017 è stato annualmente aggiornato il "Documento programmatico sulla sicurezza dei dati" di cui alle norme previste dal testo unico della privacy di cui al dlgs. 169/2003 entrato in vigore il 1° gennaio 2004.

Normativa anticorruzione e trasparenza

In data 25 febbraio 2016 il Consorzio ha adottato il "Piano triennale di prevenzione della corruzione integrato con il programma triennale per la trasparenza e l'integrità - Triennio 2016/2018" ai sensi della normativa vigente.

Con l'occasione ha anche adottato il "Codice di comportamento" ad integrazione del piano suddetto, che specifica i doveri di diligenza, lealtà, imparzialità e buona condotta che devono essere osservati dai dipendenti, dagli amministratori, dai collaboratori e dai consulenti, nonché dalle imprese che operano con l'Ente.

Tutti i documenti sono pubblicati sul sito istituzionale del Consorzio ZAI.

Revisione straordinaria delle partecipazioni

In data 27 settembre 2017 il Consorzio ha approvato la "Revisione straordinaria delle partecipazioni ex art. 24 T.U.S.P. 175/2016" ai sensi della normativa vigente.

Tale provvedimento è stato trasmesso in modalità telematica in data 25 ottobre 2017 alla Corte dei Conti a mezzo del portale istituito dal MEF.

Evoluzione della gestione

Gli altri impegni che si dovranno affrontare con le risorse interne dell'Ente e con ulteriori finanziamenti da reperire riguardano l'acquisizione delle aree e gli investimenti previsti nel budget 2018.

STATO PATRIMONIALE**ATTIVO**

31/12/2016

31/12/2017

**A) CREDITI VERSO SOCI
PER VERS. ANCORA DOVUTI**

0,00

0,00

B) IMMOBILIZZAZIONI**I - Immobilizzazioni immateriali**

1 Costi impianto e ampliamento

2 Costi di ricerca e sviluppo

3 Diritti brevetto industriale e ingegno

4 Concessioni, licenze, marchi

4.192,60

1.180,00

5 Avviamento

8.517,73

0,00

6 Immobilizzazioni in corso e acconti

7 Altre immobilizzazioni immateriali

Totale I**12.710,33****1.180,00****II - Immobilizzazioni materiali**

1 Terreni e fabbricati

35.529.182,69

37.244.020,17

2 Impianti e macchinario

0,00

0,00

3 Costi pluriennali

1.917.159,93

1.072.992,97

4 Altri beni

45.138,56

40.942,26

5 Immobilizzazioni in corso e acconti

Totale II**37.491.481,18****38.357.955,40****III Immobilizzazioni finanziarie**

1 Partecipazioni

a) in imprese controllate

401.734,74

401.734,74

b) in imprese collegate

8.438.000,00

8.438.000,00

c) in imprese controllanti

d) in altre imprese

1.640.403,79

1.388.463,94

2 Crediti

a) verso controllate

a1) entro l'esercizio successivo

a2) oltre l'esercizio successivo

b) verso collegate

b1) entro esercizio successivo

265.406,50

315.406,50

b2) oltre esercizio successivo

c) verso controllanti

c1) entro esercizio successivo

c2) oltre esercizio successivo

d) verso controllate da controllanti

d1) entro esercizio successivo

d2) oltre esercizio successivo

dbis) verso altri

dbis1) entro esercizio successivo

14.813,86

14.813,86

dbis2) oltre esercizio successivo

Totale III**10.760.358,89****10.558.419,04****TOTALE IMMOBILIZZAZIONI****48.264.550,40****48.917.554,44**

C) ATTIVO CIRCOLANTE**I Rimanenze**

1 Materie di consumo (aree)	39.649.374,82	39.730.570,11
2 Prodotti in corso di lavorazione		
3 Lav. in corso su ordinazione	4.842.359,22	4.842.359,22
4 Prodotti finiti e merci		
5 Acconti	34.210,24	16.311,78

Totale I	44.525.944,28	44.589.241,11
-----------------	----------------------	----------------------

II Crediti

1 Verso clienti		
a) entro esercizio successivo	415.377,81	295.404,85
b) oltre esercizio successivo		
2 Verso controllate		
a) entro esercizio successivo		
b) oltre esercizio successivo		
3 Verso collegate		
a) entro esercizio successivo		
b) oltre esercizio successivo		
4 Verso controllanti		
a) entro esercizio successivo		
b) oltre esercizio successivo		
5 Verso controllate da controllanti		
a) entro esercizio successivo		
b) oltre esercizio successivo	0,00	0,00
5bis Crediti tributari		
a) entro esercizio successivo	584.281,56	47.523,82
b) oltre esercizio successivo		
5ter Imposte anticipate		
a) entro esercizio successivo		
b) oltre esercizio successivo		
5quater Verso altri		
a) entro esercizio successivo	92.666,69	0,00
b) oltre esercizio successivo	764.308,46	765.845,64

Totale II	1.856.634,52	1.108.774,31
------------------	---------------------	---------------------

III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

0,00	0,00
-------------	-------------

IV Disponibilità liquide

1 Depositi bancari e postali	245,92	4.436.745,99
3 Denaro e valori in cassa	3.000,00	3.000,00

Totale IV	3.245,92	4.439.745,99
------------------	-----------------	---------------------

TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE

46.385.824,72	50.137.761,41
----------------------	----------------------

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

1 Disaggio su prestiti		
2 Ratei e risconti	187.674,86	229.467,87

TOTALE RATEI E RISCONTI	187.674,86	229.467,87
--------------------------------	-------------------	-------------------

TOTALE ATTIVITA'

94.838.049,98	99.284.783,72
----------------------	----------------------

PASSIVO31/12/201631/12/2017**A) PATRIMONIO NETTO**

I	Capitale	385.793,31	385.793,31
II	Riserva sovrapprezzo azioni		
III	Riserva di rivalutazione	1.897.786,13	1.897.786,13
IV	Riserva legale		
V	Riserve statutarie		
VI	Riserva per azioni proprie		
VII	Altre reserve		
	1 Riserva facoltativa		
	2 Contributi conto capitale	8.102.030,05	8.102.030,05
	3 Riserve a regimi fiscali speciali		
	4 Riserva per utili non distribuibili		
	5 Riserva rinnovo impianti		
	6 Riserva per azioni proprie.		
	7 Altre (contributi da terzi)	14.825.936,26	14.825.936,26
	8 Riserva da arrotondamento		
	9 Riserva accantonamento sopravvenienze attive		
VIII	Utili (perdite) a nuovo	33.779.510,40	34.451.276,58
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	671.766,18	2.681.292,95

TOTALE PATRIMONIO NETTO**59.662.822,33****62.344.115,28****B) FONDI RISCHI E ONERI**

1	Per trattamento di quiescenza		
2	Per imposte anche differite		288.000,00
3	Altri	3.136.151,70	3.128.492,32

TOTALE FONDI RISCHI E ONERI**3.136.151,70****3.416.492,32****C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO****819.920,51****822.900,59****D) DEBITI**

1	Obbligazioni ordinarie		
	a) entro l'esercizio successivo		
	b) oltre l'esercizio successivo		
2	Obbligazioni convertibili		
	a) entro l'esercizio successivo		
	b) oltre l'esercizio successivo		
3	Debiti verso soci per finanziamenti		
	a) entro l'esercizio successivo		
	b) oltre l'esercizio successivo		
4	Debiti v/banche		
	a) entro l'esercizio successivo	1.962.060,27	843.642,82

b) oltre l'esercizio successivo	12.979.663,83	12.136.021,01
5 Debiti v/altri finanziatori		
a) entro l'esercizio successivo		
b) oltre l'esercizio successivo		
6 Acconti		
a) entro l'esercizio successivo	3.660.266,00	3.167.979,15
b) oltre l'esercizio successivo	3.935.100,00	6.959.100,00
7 Debiti v/fornitori		
a) entro l'esercizio successivo	1.473.473,30	714.746,42
b) oltre l'esercizio successivo		
8 Debiti rappr. da titoli di credito		
a) entro l'esercizio successivo		
b) oltre l'esercizio successivo		
9 Debiti v/controllate		
a) entro l'esercizio successivo		
b) oltre l'esercizio successivo		
10 Debiti v/collegate		
a) entro l'esercizio successivo		
b) oltre l'esercizio successivo		
11 Debiti controllanti		
a) entro l'esercizio successivo		
b) oltre l'esercizio successivo		
12 Debiti tributari		
a) entro l'esercizio successivo	90.536,42	459.078,06
b) oltre l'esercizio successivo		
13 Debiti v/istituti di previdenza		
a) entro l'esercizio successivo	79.128,97	80.466,93
b) oltre l'esercizio successivo		
14 Altri debiti		
a) entro l'esercizio successivo	49.600,00	849.323,13
b) oltre l'esercizio successivo	813.084,40	1.824.900,00
TOTALE DEBITI	25.042.913,19	27.035.257,72
E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI		
1 Aggio su prestiti		
2 Ratei e risconti passivi	6.176.242,25	5.666.018,01
TOTALE RATEI E RISCOINTI	6.176.242,25	5.666.018,01
TOTALE PASSIVITA'	94.838.049,98	99.284.783,72

CONTO ECONOMICO

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1 Ricavi vendite e prestazioni	2.519.940,00	4.041.432,87
2 Variazione rimanenze prodotti		
3 Variazione lavori in corso su ord.		
4 Incremento per lavori interni		
5 Altri ricavi e proventi		
<i>a)</i> altri ricavi e proventi	8.378.045,23	10.192.881,45
<i>b)</i> contributi in conto esercizio	6.558,45	6.300,97
Totale 5	8.384.603,68	10.192.881,71
TOTALE VALORE D. PRODUZIONE	10.904.543,68	14.240.615,55
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6 Materie prime e merci (aree)	- 3.057.028,49	- 1.249.470,73
7 Servizi	- 3.821.581,74	- 3.334.479,11
8 Godimento beni di terzi	- 26.010,08	- 26.120,05
9 Costi per il personale		
<i>a)</i> salari e stipendi	- 1.363.235,17	- 1.389.504,09
<i>b)</i> oneri sociali	- 383.997,65	- 419.817,94
<i>c)</i> trattamento di fine rapporto	- 82.021,49	- 84.012,47
<i>d)</i> contratti di somministrazione	0,00	0,00
<i>e)</i> altri costi	- 47.942,65	- 52.300,69
Totale 9	- 1.877.196,96	- 1.945.635,19
10 Ammortamenti e svalutazioni		
<i>a)</i> immobilizzazioni immateriali	- 17.686,56	- 11.530,33
<i>b)</i> immobilizzazioni materiali	- 1.906.488,96	- 1.898.026,37
<i>c)</i> svalutazioni immobilizzazioni		
<i>d)</i> svalutazioni crediti		
Totale 10	- 1.924.175,52	- 1.909.556,70
11 Variazione rimanenze (aree)	2.806.088,92	81.195,29
12 Accantonamenti per rischi	- 45.566,00	
13 Altri accantonamenti		
14 Oneri diversi di gestione	- 1.097.708,51	- 1.028.642,90
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	- 9.043.178,38	- 9.412.709,39
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	1.861.365,30	4.827.906,16

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

15 Proventi da partecipazioni		
a) da controllate		
b) da collegate		
c) da altre imprese		
16 Altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immob.		
b) da titoli iscritti nelle immob.		
c) da titoli iscritti nell'attivo circ.		
d) proventi diversi dai precedenti		
d1) da imprese controllate		
d2) da imprese collegate		
d3) da imprese controllanti		
d4) da altre imprese	121,81	15.387,69
17 Interessi e altri oneri finanziari		
a) v/imprese controllate		
b) v/imprese collegate		
c) v/imprese controllanti		
d) v/altre imprese	- 788.984,11	- 705.610,90
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	- 788.862,30	- 690.223,21

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

18 Rivalutazioni		
a) di partecipazioni		
b) immobilizzazioni finanziarie		
c) di titoli iscritti nell'attivo circ.		
19 Svalutazioni		
a) di partecipazioni		-253.174,20
b) di immobilizzazioni finanziarie		
c) di titoli iscritti nell'attivo circ.		
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE	0,00	-253.174,20
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.072.503,00	3.884.508,75
22 Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	-400.736,82	-915.215,80
c) Imposte differite e anticipate		-288.000,00
23 UTILE (PERDITA)	671.766,18	2.681.292,95

Il presente bilancio è conforme ai risultati delle scritture contabili

RENDICONTO FINANZIARIO

Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto	2016	2017
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	671.766	2.681.293
Imposte sul reddito	400.737	1.203.215
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi) (Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	788.862	690.223
	0	0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.861.365	4.574.731
Rettifiche elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	127.587	84.012
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.924.176	1.909.557
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	0	0
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	2.051.763	1.993.569
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	-3.994.736	-81.195
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	59.668	118.436
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	862.743	-758.727
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-1.030.513	-41.793
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	37.204	-575.332
Altre variazioni del capitale circolante netto	-514.954	1.781.450
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	-4.580.588	442.839
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-83.541	-49.720
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
Utilizzo dei fondi	-30.851	-88.691
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	-114.392	-138.411
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	-781.852	6.872.728
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	1.325.212	-36.943
(Investimenti)	136.565	-1.023.481
Prezzo di realizzo disinvestimenti	1.188.647	986.538
Immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti)	0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie	-346.701	201.940
(Investimenti)	-374.571	-105.277
Prezzo di realizzo disinvestimenti	27.870	307.217
Attività Finanziarie non immobilizzate	0	0
(Investimenti)	0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	978.511	164.997
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	605.963	-1.118.417
Interessi pagati	-705.321	-640.503
Rimborso finanziamenti	-1.108.750	-843.643
Decremento anticipi finanziamenti	547	0
Ibcremento altre passività	0	1.338
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-1.207.561	-2.601.225
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	-1.010.902	4.436.500
Disponibilità liquide al 1 gennaio	1.014.148	3.246
Disponibilità liquide al 31 dicembre	3.246	4.439.746

Nota Integrativa

La presente Nota Integrativa costituisce, con lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e il Rendiconto Finanziario parte integrante del bilancio, risultando con essi un tutto inscindibile.

La sua funzione è quella di illustrare e, per certi versi, integrare i dati sintetici-quantitativi presentati nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico.

Criteri di formazione e contenuto del bilancio di esercizio.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, di cui la presente Nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423 - comma 1 - Codice Civile corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423-ter, 2424, 2424-bis, 2425, 2425bis, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423-bis e criteri di valutazione conformi al disposto dell'art. 2426.

Nella redazione del bilancio si è tenuto conto delle norme di cui al Decreto Legislativo n. 139 del 18 agosto 2015 che ha recepito la Direttiva 34/2013/UE.

Tali criteri di valutazione non si discostano da quelli osservati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Non si sono verificati "casi eccezionali" che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 4 e all'art. 2423-bis, comma 2 Codice Civile.

Gli importi con cui sono state esposte le singole voci di bilancio risultano compatibili con quelli delle voci omonime iscritte nel bilancio relativo all'esercizio precedente.

Non è stato effettuato alcun raggruppamento o alcuna omissione nelle voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico.

Le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo e del passivo patrimoniale sono più avanti messe in evidenza.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

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

Merita menzione infine che le valutazioni adottate sono state determinate nella prospettiva della continuazione dell'attività dell'Ente.

1) CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione applicati per la redazione del presente bilancio d'esercizio sono tutti conformi al disposto dell'art. 2426 C.C.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali risultano iscritte al costo di acquisto, comprensivo dei relativi oneri accessori ed al netto dei relativi ammortamenti. L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o spesa.

Le immobilizzazioni iscritte in bilancio sono riferite alle licenze per l'uso dei vari software e all'avviamento del ramo trazione ferroviaria acquisito nel 2002.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali risultano iscritte al costo di acquisto o di costruzione, comprensivo degli oneri accessori, e sono esposte al netto dei fondi di ammortamento e svalutazione, come meglio specificato nell'apposito prospetto indicato al punto 2 della presente nota integrativa. Gli importi delle rivalutazioni sono determinati dalle leggi 576/75 - 72/83 - 413/91 e 342/00.

Per quanto concerne i contributi in conto impianti incassati a partire dall'esercizio 2003, si è provveduto alla contabilizzazione secondo i criteri del documento n.16 dei principi contabili nazionali e dal documento n.20 dei principi contabili internazionali (IAS), con iscrizione del contributo tra le passività in un'apposita voce dei risconti passivi.

Tale soluzione prevede che la voce dei risconti passivi venga ridotta in ogni periodo con accredito al conto economico, lasciando inalterato il costo; gli effetti sull'utile dell'esercizio e sul patrimonio netto sono gli stessi della contabilizzazione a riduzione del costo. Tale metodo di contabilizzazione trova giustificazione nel fatto che il contributo viene assimilato ad un ricavo differito, che va accreditato a conto economico sulla durata della vita utile del cespite cui si riferisce.

Nel corso dell'esercizio 2015, a seguito della chiusura del programma di investimenti parzialmente finanziati con il progetto denominato Por.Cro 2007/2013, si è invece provveduto a porre il contributo in diminuzione della voce di costo, trattandosi di opere stradali e viabilistiche non ammortizzabili.

Ammortamenti

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali sono stati effettuati con sistematicità e in ogni esercizio, sulla base della residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo cespite, e sono stati stimati corrispondenti alle aliquote ordinarie stabilite dalla normativa fiscale.

Il periodo dell'ammortamento decorre dall'esercizio in cui il bene viene utilizzato e nel primo esercizio la quota è rapportata alla metà di quella annuale, avuto riguardo al periodo medio temporale di utilizzo.

Per quanto riguarda le piattaforme logistiche interportuali, lo scorso esercizio sono stati rideterminati i piani di ammortamento per adeguarli alla vita utile residua dei beni:

- per le piattaforme logistiche del Centro Spedizionieri, si ritiene che le manutenzioni effettuate, anche di carattere straordinario, consentono di prolungare la vita utile di almeno 10 anni;
- per le piattaforme logistiche denominate P7, P8, V2 e C3, si ritiene che la durata di vita utile attesa sia di almeno 30 anni dal momento del loro utilizzo.

Nel presente bilancio non sono stati contabilizzati ammortamenti anticipati.

Le spese di manutenzione sono poste a carico del conto economico dell'esercizio nel quale sono sostenute, ad eccezione di quelle aventi natura incrementativa che sono capitalizzate. Il costo delle immobilizzazioni, fatta eccezione per i terreni, è stato ammortizzato in ogni esercizio sulla base di un piano che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni cui si riferisce.

Il criterio di ammortamento a quote costanti, non si discosta da quello utilizzato per gli ammortamenti degli esercizi precedenti.

La durata ipotizzata per l'ammortamento è la seguente:

• raccordi ferroviari e parcheggi	100 anni	(Aliquota 1%)
• immobili e uffici	33 anni	(Aliquota 3%)
• binari ferroviari, officina e distributore, arredi bar ristorante e prefabbricati servizi	10 anni	(Aliquota 10%)
• mobili	8 anni	(Aliquota 12%)
• attrezzature	6,5 anni	(Aliquota 15%)
• automezzi e rete telematica	5 anni	(Aliquota 20%)
• macchine ufficio	4/5 anni	(Aliquota 20/25%)
• carrelli elevatori	13 anni	(Aliquota 7,5%)

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni, tutte di società non quotate in borsa, rappresentano investimenti di carattere duraturo e strumentale all'attività dell'impresa.

Le partecipazioni nelle imprese controllate "Quadrante Servizi Srl" e "Consortio Zailog" e quelle in altre imprese sono state valutate al costo di acquisto, secondo il criterio di cui al comma 1 dell'art. 2426 C.C., rettificata ove necessario, per effetto delle svalutazioni eseguite, al fine di adeguare il valore di iscrizione in bilancio al valore della quota di patrimonio netto della società partecipata che lo stesso rappresenta.

Le altre immobilizzazioni finanziarie, costituite da crediti per depositi cauzionali, sono iscritte al valore di costo d'acquisto non rendendosi necessaria alcuna svalutazione.

Rimanenze

Le rimanenze di terreni sono iscritte al costo "storico" di acquisto, incrementato dalle spese accessorie eventualmente sostenute.

Inoltre il valore di inventario dei "terreni disponibili per la vendita", nei vari anni, è stato incrementato con il riparto ai singoli mq. in proprietà degli oneri di urbanizzazione eventualmente sostenuti e decrementato con il riparto dei contributi erogati a rimborso degli oneri di urbanizzazione sostenuti.

Crediti e debiti

I crediti sono iscritti secondo il valore presumibile di realizzazione al termine dell'esercizio, con esclusione di quelli aventi durata pluriennale, mentre i debiti risultano iscritti per importi pari al loro valore nominale, corrispondente al presumibile valore di estinzione.

Ratei e Risconti

I ratei e risconti sono valori economici comuni a due o più esercizi, iscritti sulla base della competenza temporale, che si riferiscono a:

1. I ratei attivi sono determinati dalle quote di ricavi di competenza del corrente esercizio, la cui manifestazione numeraria avverrà nel prossimo esercizio;
2. I ratei passivi sono determinati dalle quote di costi di competenza del corrente esercizio, la cui manifestazione numeraria avverrà nel prossimo esercizio;
3. I risconti attivi sono determinati dai costi sostenuti nell'esercizio, che devono essere rinviati al nuovo esercizio perché di competenza di quest'ultimo;
4. I risconti passivi invece sono determinati dai ricavi originati nel corso dell'esercizio ma di competenza di esercizi futuri.

Fondo per imposte e fondi per rischi ed oneri

I "Fondi per rischi ed oneri" accolgono, nel rispetto dei principi della competenza economica e della prudenza, gli accantonamenti effettuati allo scopo di coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono tuttavia indeterminati.

Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri, si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio.

Fondo T.F.R.

L'accantonamento per trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla normativa di legge esistente ed al contratto di lavoro vigente, sulla base all'anzianità maturata dai singoli dipendenti a chiusura dell'esercizio.

L'importo del t.f.r. risulta investito in polizze aziendali a beneficio intero, come previsto dai C.C.N.L. applicati al personale dipendente ed al personale dirigente.

Costi e ricavi

Sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza.

I ricavi sono iscritti nel conto economico secondo la seguente temporalità:

- al momento del trasferimento della proprietà per le vendite di beni (aree ed immobili);
- al momento della loro maturazione per le prestazioni di servizi (affitti e canoni per concessioni); sulla base della competenza economico-temporale per i proventi di natura finanziaria.

I dividendi sono iscritti nell'esercizio in cui ne avviene la distribuzione e le imposte sul reddito sono stanziare sulla base della previsione dell'onere fiscale dell'esercizio.

Risconti passivi per contributi pubblici

Trattasi di contributi già riscossi, accantonati tra i risconti passivi per consentirne la sospensione dell'imposizione ai sensi degli artt. 55 dei D.P.R. 597/73 e 917/86. Detti contributi frazionati vanno iscritti alla voce "Risconti passivi contributi frazionati art.55 tuir" dei Ratei e Risconti Passivi.

La formulazione dell'art. 55 TUIR, a partire dall'esercizio 1998, prevede che: "Sono inoltre considerate sopravvenienze attive ... i proventi in denaro o in natura conseguiti a titolo di liberalità, esclusi i contributi ... per l'acquisto di beni ammortizzabili indipendentemente dal tipo di finanziamento adottato. Tali proventi concorrono a formare il reddito nell'esercizio in cui sono stati incassati o in quote costanti nell'esercizio in cui sono incassati e nei successivi ma non oltre il quarto." Sulla base di questa nuova previsione, dal 1998, non è più possibile accantonare in sospensione d'imposta il 50% dei contributi in c/capitale incassati.

AMMORTAMENTO RISCONTI PASSIVI CONTRIBUTI C/IMPIANTI A RICAVI						
	Veneto Innovazione anno 2003	Ministero trasporti anno 2003	Regione Veneto anno 2003	Regione Veneto anno 2008	Metadi stretto Anno 2013	
	Uffici laboratori pst	Ribalte P	Piazzali Ribalte P	Piattaforma C3 e carrelli elevatori	Binari lato est	Totali annuali
anno 2018	3.081,28	269.322,86	34.987,41	148.398,97	3.222,15	459.012,67
anno 2019	3.081,28	269.322,86	34.987,41	148.398,97	1.614,93	457.405,45
anno 2020	3.081,28	269.322,86	34.987,41	148.398,97		455.790,52
anno 2021	3.081,28	269.322,86	34.987,41	147.956,09		455.347,64
anno 2022	3.081,28	269.322,86	34.987,41	145.742,09		453.133,64
anno 2023	41.083,62	269.322,86	34.987,41	145.742,09		491.135,98
anno 2024	-	269.322,86	34.987,41	145.742,09		450.052,36
anno 2025	-	269.322,86	34.987,41	145.742,09		450.052,36
anno 2026	-	269.322,86	34.987,41	145.742,09		450.052,36
anno 2027	-	269.322,97	34.987,51	145.742,09		450.052,57
anno 2028	-	-	-	145.742,09		145.742,09
anno 2029	-	-	-	145.742,09		145.742,09
anno 2030	-	-	-	145.742,09		145.742,09
anno 2031	-	-	-	145.742,09		145.742,09
anno 2032	-	-	-	145.742,09		145.742,09
anno 2033	-	-	-	145.742,09		145.742,09
anno 2034	-	-	-	72.870,99		72.870,99
	56.490,02	2.693.228,71	349.874,20	2.414.929,07	4.837,08	5.519.359,08

2) ANALISI DELLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE**ELEMENTI DELL'ATTIVO****B) IMMOBILIZZAZIONI****B.I – Immobilizzazioni immateriali**

Risultano alla fine dell'esercizio in corso per l'importo netto di euro 1.180,00.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali di euro 11.530,33 calcolati nell'esercizio, sono determinati per euro 3.012,60 da ammortamenti licenze software varie e per euro 8.517,73 dal saldo residuo l'ammortamento avviamento ramo trazione ferroviaria. Detti valori sono stati iscritti con il consenso del Collegio dei Revisori.

B.II – Immobilizzazioni materiali.

Risultano alla fine dell'esercizio in corso per l'importo netto di euro 38.357.955,40.

Il valore dei terreni e fabbricati delle immobilizzazioni materiali lorde è stato incrementato per euro 890.625,67 per effetto degli investimenti effettuati nel corso dell'esercizio (Parcheggio comparto Q3, centro spedizionieri, centro servizi e opere varie), di euro 1.824.900,00 per la quota di spese per le opere complementari/specialistiche realizzate dall'utilizzatore dell'officina Q3 e per euro 790.471,69 per g/c della quota di costi compartimenti P/Q3 iscritti fra i costi pluriennali. Il decrementato di euro 1.791.159,88 si riferisce agli ammortamenti dell'esercizio.

Il valore degli impianti e macchinari e dei costi pluriennali è stato incrementato di euro 38.427,11 per effetto degli acconti sostenuti per gli studi relativi alla nuova sistemazione urbanistica e/o riorganizzazione delle varie zone di competenza del Consorzio (Quadrante Europa e Marangona) ed è stato decrementato di euro 92.122,38 a titolo di ammortamenti e di euro 790.471,69 quale g/c costi da iscrivere nei terreni e fabbricati.

Il valore lordo degli altri beni è stato incrementato di euro 10.769,45 relativo ai nuovi beni acquisiti e decrementato di euro 14.744,11 a titolo di ammortamenti e di euro 221,64 relativo ai beni venduti.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ammontano a complessivi euro 1.898.026,37 - di cui euro 1.897.654,50 per ammortamenti deducibili ed euro 371,87 per ammortamenti indeducibili. Detti valori sono stati iscritti con il consenso del Collegio dei Revisori.

B.III – Immobilizzazioni finanziarie

L'elenco delle partecipazioni possedute è evidenziato al punto 5) della presente nota integrativa.

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono incrementate di euro 55.277,25 a seguito della ricostituzione del fondo di dotazione Consorzio Zailog e decrementate di euro 307.217,10 a seguito della copertura delle perdite d'esercizio Interporto di Rovigo spa (195.845,14) e Consorzio Zailog (55.277,25), della chiusura delle società in liquidazione NET Spa, Interporto Rovigo Spa e Ti.Bre Srl (39.911,71) ed al rimborso di una parte della quota capitaria di Uir Net Spa (16.183,00).

Nel corso dell'esercizio è stato concesso un finanziamento infruttifero al Consorzio Zailog di euro 50.000,00. Rimane attivo il finanziamento prestato a favore della partecipata Quadrante Europa Terminal Gate di euro 265.406,50.

Variazioni intervenute nelle "Immobilizzazioni"

Classe	ATTIVO	Valori al 31/12/16	Variazioni		Valori al 31/12/17
			+	-	
B I	Avviamento ramo trazione ferroviaria	9.000	0	9.000	0
	Licenze software	4.000	0	3.000	1.000
B II	Terreni e fabbricati	35.529.000	3.506.000	1.791.000	37.244.000
	Impianti e macchinari	0	0	0	0
	Costi pluriennali e immobilizzazioni	1.917.000	38.000	882.000	1.073.000
B III	Altri beni	45.000	11.000	15.000	41.000
	Partecipazioni	10.480.000	55.000	307.000	10.228.000
	Crediti verso collegate e cauzioni varie	280.000	50.000	0	330.000
		48.264.000			48.917.000

C) ATTIVO CIRCOLANTE**C.I – Rimanenze**

Risultano rimanenze di aree nelle varie zona di competenza dell'Ente per l'importo di euro 39.730.570,11.

E' iscritto tra gli immobili destinati alla vendita il valore dell'area di sedime e delle opere di realizzazione relative alla ribalta A, di cui è già stato sottoscritto il preliminare di cessione, per l'importo netto di euro 4.842.359,22.

Nel corso dei precedenti esercizi sono stati erogati acconti e anticipi per registrazione preliminari acquisto aree Marangona per complessivi euro 16.311,78 i cui rogiti sono previsti nel 2018.

C.II – Crediti

Risultano alla fine dell'esercizio in corso crediti per l'importo complessivo di euro 1.636.981,05.

L'ammontare dei crediti verso clienti per canoni di concessione rimasti da riscuotere a fine esercizio ammonta ad euro 295.404,85 grazie anche all'efficacia della procedura solleciti adottata gli scorsi anni.

L'importo dei crediti vari di euro 813.369,46 si riferisce:

- per euro 765.845,64 al credito verso le compagnie assicurative per il versamento in polizza del tfr;
- per euro 2.333,82 da crediti d'imposta acconti tfr;
- per euro 45.190,00 dal credito iva 2017.

C.III – Attività finanziarie

Non risultano in essere crediti per attività finanziarie.

C. IV – Disponibilità liquide

La voce riflette posizioni transitorie di liquidità e si riferisce alle disponibilità liquide esistenti presso la cassa interna del servizio economato, nei conti correnti bancari utilizzati per l'operatività, e nel conto corrente utilizzato per la gestione delle rate dei mutui in essere.

Variazioni intervenute nell' "Attivo circolante"

Classe	ATTIVO	Valori al 31/12/15	Variazioni		Valori al 31/12/16
			+	-	
C I	T.D.V. – Rimanenze di aree	39.649.000	1.228.000	1.146.000	39.731.000
	Lavorazioni in corso (Ribalta A)	4.842.000	0	0	4.842.000
	Acconti su preliminari e vari	34.000	99.000	117.000	16.000
C II	Crediti verso clienti	415.000	20.056.000	20.176.000	295.000
	Crediti ired, irap e iva	585.000	1.061.000	1.070.000	576.000
	Crediti polizza tfr e acconti vendita	857.000	56.000	147.000	766.000
C IV	Depositi bancari e denaro in cassa	3.000	13.134.000	8.698.000	4.439.000
		46.385.000			50.665.000

D – Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono iscritti sulla base del principio di competenza temporale dei costi e dei ricavi comuni a due o più esercizi, e sono costituiti da:

- Ratei attivi per euro 73.077,18 relativi ai canoni da incassare nel 2018;
- Risconti attivi per euro 156.390,69 relativi alle spese generali, manutenzioni e varie pagate nell'esercizio ma di competenze del 2018.

ELEMENTI DEL PASSIVO**A) PATRIMONIO NETTO**

Il capitale dell'Ente non è costituito da azioni ma da un fondo di dotazione apportato dai tre enti partecipanti: Comune di Verona, Provincia di Verona e Camera di Commercio di Verona.

La riserva di rivalutazione – in sospensione d'imposta - è relativa agli importi degli incrementi operati in ottemperanza alle leggi 576/75, 72/83, 413/91 e 342/00. Le altre riserve si riferiscono alle quote di contributi in c/capitale ex art.55 tuir - accantonati in sospensione d'imposta – effettuati dagli enti consorziati, dalla Regione Veneto e dal Ministero dei Trasporti.

Gli utili portati a nuovo - oltre all'utile del corrente esercizio - sono stati assoggettati ad imposta e quindi sono nella disponibilità dell'Ente.

Tutte le voci del patrimonio netto non sono distribuibili tra i soci.

Variazioni intervenute nel "Patrimonio Netto"

Classe	ATTIVO	Valori al 31/12/16	Variazioni		Valori al 31/12/17
			+	-	
A I	Capitale - Fondo di dotazione	386.000	0	0	386.000
A III	Riserva di rivalutazione	1.898.000	0	0	1.898.000
A VII	Altre riserve - Versamenti Enti Consorziati	8.102.000	0	0	8.102.000
	Altre riserve - Contributi altri enti pubblici	14.826.000	0	0	14.826.000
A VIII	Utili d'esercizio accantonati	33.779.000	672.000	0	34.451.000
A XI	Utile d'esercizio	672.000	3.884.000	672.000	3.884.000
		59.663.000			63.547.000

B) FONDI PER RISCHI E ONERI**B.2 – Per imposte**

A chiusura dell'esercizio non risultano fondi per imposte differite.

B.3 – Altri**a) per oneri di urbanizzazione**

L'importo di euro 3.048.768,45 si riferisce all'accantonamento effettuato nell'esercizio 2007 per oneri di urbanizzazione che il Consorzio dovrà sostenere per la realizzazione del "Piano Particolareggiato delle aree di completamento del Quadrante Europa", relativamente alla convenzione amministrativa sottoscritta con la ditta CSA. Nel corso dell'esercizio 2017, relativamente agli interventi di urbanizzazione del comparto P dovrà essere dedotta la quota di competenza accantonata nel fondo.

b) per controversie legali in corso

L'importo di euro 41.817,25 iscritto nei precedenti esercizi è relativo alle spese per le vertenze legali. L'accantonamento era stato effettuato utilizzando utili già assoggettati ad imposta.

c) per rischi

L'importo di euro 37.906,62 iscritto nell'esercizio si riferisce alla vertenza in essere con l'istituto di previdenza per la variazione dell'inquadramento contributivo con assoggettamento delle contribuzioni minori, a seguito alla sentenza di Cassazione n. 2756/2014 e all'adeguamento ad essa da parte della Corte d'Appello di Venezia con sentenza 566 del 5/11/2014. Il fondo accantonato rientrava fra i costi indeducibili del 2016.

C) per svalutazione crediti

Il fondo presenta un saldo a zero.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO

La voce è così determinata:

Somme da accantonare in polizza	euro	57.054,95	
Trasferimenti in polizza	euro	765.845,64	
Anticipi a personale	euro	0	TOTALI euro 822.900,59

D) DEBITID 3 – Debiti verso banche

L'ammontare dei debiti verso banche è pari ad euro 12.979.663,83.

D 4 – Debiti verso altri finanziatori

Non risultano debiti verso altri finanziatori.

D 5 – Acconti da terzi

L'ammontare degli acconti ricevuti da terzi di euro 10.127.079,15 si riferisce:

- per euro 2.660.266,00 quali acconti fatturati alla ditta Cailotto Real Estate a seguito di quanto stabilito dal preliminare di assegnazione degli uffici ribalta A nel Centro Autotrasportatori;
- per euro 3.935.000,00 quali acconti fatturati alla ditta Cailotto Real Estate a seguito di quanto stabilito dal preliminare di assegnazione dell'officina ribalta A nel Centro Autotrasportatori;
- per euro 400.000,00 quali acconti fatturati per la vendita di aree in Quadrante Europa;
- per euro 107.713,15 quali acconti per la vendita di aree nella zona Bassona;
- per euro 3.024.000,00 quali acconti per la vendita di aree nella zona Marangona;
- per euro 100,00 quale anticipi da clienti e varie;

D 6 – Debiti verso fornitori

Risultano alla fine dell'esercizio debiti verso fornitori per complessivi euro 714.746,42 interamente esigibili entro l'esercizio successivo.

D 11 – Debiti tributari

A chiusura dell'esercizio risultano debiti per complessivi euro 459.078,06 così determinati:

- euro 387.008,80 quale saldo ires/irap (vedasi appendice fiscale, di cui al punto 14 della presente nota).
- euro 72.069,26 quale debito ritenute irpef del mese di dicembre, il cui versamento è stato effettuato nel mese di gennaio 2018.

D 12 – Debiti verso istituti di previdenza

L'importo di euro 80.466,93 si riferisce al versamento dei contributi sui compensi erogati al personale ed agli amministratori e collaboratori il cui pagamento è già stato effettuato nel mese di gennaio 2018.

D 13 – Altri debiti

In dettaglio sono i seguenti:

- Depositi cauzionali versati dai vari concessionari per complessivi euro 799.723,13;
- Debiti per manutenzioni contratto appalto piattaforma logistica V2 per complessivi euro 49.600,00;
- Debiti per opere accessorie officina Q3 da rimborsare alla ditta utilizzatrice per euro 1.824.900,00.

Variazioni intervenute nei "Debiti"

Classe	ATTIVO	Valori al 31/12/16	Variazioni		Valori al 31/12/17
			+	-	
D 4	Debiti verso banche - Anticipazione cassa	853.000	8.235.000	9.088.000	0
	Debiti verso banche - Mutui	14.088.000	0	1.108.000	12.980.000
D 5	Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0
D 6	Acconti da terzi	7.595.000	5.774.000	3.242.000	10.127.000
D 7-8	Debiti verso fornitori ed effetti cambiari	1.473.000	10.296.000	11.054.000	715.000
D 12-13	Debiti tributari e verso istituti previdenziali	170.000	1.282.000	1.300.000	152.000
D 14	Altri debiti e cauzioni	863.000	1.861.000	50.000	2.674.000
		25.043.000			26.648.000

E. RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti sono iscritti sulla base del principio di competenza temporale dei costi e dei ricavi comuni a due o più esercizi, e sono costituiti da:

- a) Ratei passivi per euro 140.796,55 relativi alle spese generali, assicurazione, manutenzioni e varie da pagare nel 2017 ma di competenza del corrente esercizio;
- b) Risconti passivi per euro 5.525.221,46 così determinati:
 - quote dei contributi in c/impianti da Ministero dei Trasporti per euro 2.693.228,71 che saranno posti a ricavo nei prossimi esercizi in relazione all'ammortamento dei beni oggetto del finanziamento (Ribalte P7/P8 e Binari accosto ribalta P8);
 - quote dei contributi in c/impianti da Regione Veneto per euro 2.764.803,27 che saranno posti a ricavo nei prossimi esercizi in relazione all'ammortamento dei beni oggetto del finanziamento (Piazzali Ribalte P7/P8, fascio binari Presa Consegna, binari Interterminal, piattaforma logistica Interporto Rovigo e carrelli elevatori);
 - quote dei contributi in c/impianti da Veneto Innovazione di euro 56.490,02 che saranno posti a ricavo nei prossimi esercizi in relazione all'ammortamento dei beni oggetto del finanziamento (Sistemazione uffici laboratori Parco Scientifico);
 - quote dei contributi in c/impianti da Regione Veneto (Metadistretto) di euro 4.837,08 che saranno posti a ricavo nei prossimi esercizi in relazione all'ammortamento dei beni oggetto del finanziamento (binari lato est e binario interterminal);
 - quote dei canoni di competenza del 2018 incassati nel 2017 per complessivi euro 5.862,38.

3) COMPOSIZIONE DELLE VOCI “Costi di impianto e di ampliamento” “Costi di sviluppo”
--

Non risulta iscritto in bilancio alcun importo riferibile a “Costi di impianto e di ampliamento”.

Non risultano iscritti in bilancio “Costi di sviluppo”.

4) VARIAZIONI NELLA CONSISTENZA DELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO: IN PARTICOLARE PER I FONDI, PER IL TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO, LE UTILIZZAZIONI E GLI ACCANTONAMENTI

Le variazioni “a saldo” di tutte le voci iscritte nei prospetti contabili di bilancio risultano facilmente ricavabili dal confronto dei due esercizi e di fatto esplicitate nello stesso schema di bilancio.

Le più significative voci delle poste dello stato patrimoniale possono essere infine desunte dalle risultanze dei prospetti di seguito elencati che si riassumono nei singoli dati riassuntivi:

5) ELENCO PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE E CONTROLLATE**Imprese controllate (euro 401.734,74):****CONSORZIO ZAILOG**

Valore partecipazione	75.000 (pari al 75%)
Patrimonio Netto 31/12/2017	100.000,00
Risultato d'esercizio 2017	Utile di euro 5.803

QUADRANTE SERVIZI SRL

Quote possedute:	541.000
Valore partecipazione	326.734,74 (pari al 67,625%)
Patrimonio Netto 31/12/2017	3.848.522,78
Risultato d'esercizio 2017	Utile di euro 296.560

L'obbligo di redazione del bilancio consolidato di cui all'art. 7 comma 1 del Decreto Legislativo 127/91 sorge qualora la società, unitamente al Consorzio, superi per due esercizi consecutivi, due dei seguenti limiti (dal 2016 aggiornati dal D.Lgs. 139/2015):

- Totale attivo stato patrimoniale pari o superiore ad euro 17.500.000,00 (20.000.000,00 dal 2016);
- Totale dei ricavi delle vendite e prestazioni pari o superiore a euro 35.000.000,00 (40.000.000,00 dal 2016);
- N. 250 dipendenti occupati in media durante l'esercizio.

Il Consorzio è esonerato da tale obbligo in quanto viene superato solo il limite a).

Imprese collegate (euro 8.438.000):**QUADRANTE EUROPA TERMINAL GATE SPA**

Azioni possedute:	8.438
Valore partecipazione	8.438.000,00 (pari al 50,00%)
Patrimonio Netto 31/12/2017	14.164.925,00
Risultato d'esercizio 2017	Perdita di euro 149.065

In altre imprese (euro 1.388.463,94):

<u>Partecipazioni in Spa</u>	<u>Azioni possedute</u>	<u>% e Valore partecipazione</u>
INTERPORTO ROVIGO SPA	235.958	7,16% 417.645,66
U.I.R.NET SPA	116	10,36% 341.388,00
CEMAT SPA	205.000	2,92% 620.897,37

<u>Partecipazioni in Associazioni</u>	<u>Valore partecipazione</u>
UNIONE INTERPORTI RIUNITI	2.500,00
FONDAZIONE ITS	5.000,00
E.I.N.E.	1.032,91

10) ANALISI DELLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

Vengono illustrate le voci che non hanno avuto commento nell'esposizione relativa allo stato patrimoniale.

A. Valore della produzione

A.1 – Ricavi delle vendite e prestazioni

Il dettaglio dei ricavi complessivi di euro 4.041.432,87 è così rappresentato:

- Euro 3.569.500,00 ricavi vendita area industriale zona Bassona;
- Euro 471.932,87 ricavi vendita lotto edificabile zona Bassona.

A.5 – Altri ricavi e proventi

Il dettaglio dei ricavi per complessivi euro 10.199.182,68 è così riassunto:

- 6.909.152,49 per canoni di concessione immobili ad operatori pubblici e privati;
- 1.500.030,90 per plusvalenza da alienazione immobili e beni mobili;
- 802.429,16 per canoni integrativi gestioni servizi condominiali concessioni;
- 459.012,67 quale quota di competenza del 2017 risconti passivi contribuiti in conto capitale;
- 330.411,00 sopravvenienze rimborso imposte ires 2011;
- 103.747,77 proventi straordinari liquidazione partecipazioni;
- 74.098,89 rimborso imposte imu e tasi da parte di alcuni clienti e altri proventi;
- 13.998,83 per penali risarcimenti anticipata risoluzione contratti concessione e varie;
- 6.300,97 per contributo GSE tariffa incentivante impianto fotovoltaico piattaforma V2.

Analisi canoni di concessione

<i>Classe</i>		<i>Valori al 31/12/17</i>	<i>Valori al 31/12/16</i>
A 5	Canoni Uffici Centro Servizi, Euroffice e Palazzina ex MG	904.000	939.000
	Canoni centro spedizionieri e piattaforme logistiche	3.253.000	3.403.000
	Canoni Officina Q3 e officina-distributore interporto	1.072.000	1.060.000
	Canoni compendio doganale e Centro giovane impresa	637.000	623.000
	Canoni concessione binari e altri impianti	109.000	95.000
	Canoni concessione aree	907.000	875.000
	Canoni aree agricole	27.000	27.000
	6.909.000	7.022.000	

B. Costi della produzione

B.6 Acquisto di materie prime, sussidiarie di consumo e merci (aree)

I costi per acquisto di merci di complessivi euro 1.229.880,26 sono relativi all'acquisto delle aree nelle varie zone di competenza dell'Ente, tramite procedura espropriativa, da urbanizzare e destinare all'insediamento di attività produttive e per euro 19.590,47 all'acquisto di materiale di consumo vario (cancelleria, toner, carburanti, copie eliografiche, abbonamenti, ecc).

Il dettaglio è così rappresentato:

- Acquisto aree e spese tecniche Marangona euro 1.206.273,29;
- Acquisto aree Quadrante Europa (spese tecniche) euro 1.419,00;
- Acquisto aree Zai storica (spese tecniche) euro 10.315,75;
- Acquisto aree Bassona (spese tecniche) euro 11.872,22;
- Abbonamenti, riviste e materiale di consumo vario euro 15.024,48;
- Materiale tecnico, copie eliografiche e carburanti euro 4.565,99.

I costi relativi all'acquisto sono stati iscritti nell'attivo circolante come analizzato alla successiva nota B11.

B.7 Costi per servizi: altri

a) I costi per servizi d'appalto ammontanti a euro 84.200,10 sono così determinati:

- 74.019,83 per manutenzioni stradali e opere viarie
- 10.180,27 per spese tecniche, progettazione e oneri sicurezza.

b) I costi per le prestazioni di servizi di complessivi euro 3.250.279,01 sono così riassunti:

<i>Classe</i>		<i>Valori al 31/12/17</i>	<i>Valori al 31/12/16</i>
B 7 b)	Utenze acqua ed energia elettrica, telefono, vigilanza e pulizie	63.000	67.000
	Servizi resi da terzi	310.000	318.000
	Consulenze e servizi professionali, certificazioni	153.000	213.000
	Spese gestione uffici zailog	93.000	40.000
	Emolumenti Amministratori e Revisori	549.000	549.000
	Spese pubblicità, marketing, promozionali e rappresentanza	196.000	146.000
	Spese per manutenzioni e assicurazioni	620.000	635.000
	Spese legali e servizi diversi	82.000	96.000
	Spese amministrazione immobili a nostro carico	326.000	380.000
	Riversamento canoni integrativi concessionari (partita di giro)	802.000	736.000
	Oneri straordinari restituzioni irap per ires 2007/2011	56.000	0
		3.250.000	3.180.000

B.8 Costi per godimento beni di terzi:

I costi per godimento beni di terzi di euro 26.010,08 sono così determinati:

- Euro 382,83 per servizi posteggio auto;
- Euro 25.737,22 per locazione autovetture aziendali.

B.9 Costi per il personale:

I costi per il personale ammontano a complessivi euro 1.945.635,19 sono già analizzati nel conto economico.

B.10 Ammortamenti e svalutazioniAmmortamento delle immobilizzazioni immateriali.

Sono state ammortizzate le licenze software utilizzando l'aliquota del 20%; la quota di ammortamento dell'esercizio ammonta ad euro 3.012,60. L'avviamento ramo trazione ferroviaria è stato ammortizzato con l'aliquota del 5,56%; la quota di ammortamento dell'esercizio ammonta a euro 8.517,73.

Complessivamente gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano ad euro 11.530,33.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali.

Gli ammortamenti dei costi pluriennali ammontano a complessivi euro 92.122,38 relativi agli oneri collettore fognario e agli oneri di progettazione vari.

Risultano ammortamenti economico-tecnici di euro 1.350.612,12 relativi alle varie infrastrutture (binari, piattaforme logistiche, prefabbricati, ecc.) ed euro 440.547,76 relativi ai fabbricati strumentali (Uffici).

Gli ammortamenti dagli altri beni ammontano a euro 14.744,11 di cui ammortamenti indeducibili per euro 371,87 relativi agli arredi bar-ristorante e cellulari consortili.

Complessivamente gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ammontano ad euro 1.898.026,37.

Svalutazioni crediti dell'attivo.

Nel corso del corrente esercizio non è stato effettuato alcun accantonamento al fondo rischi su crediti.

B.11 Variazioni delle rimanenze di materie prime, di consumo e merci (aree)

In questa voce sono riportate le variazioni intervenute nella consistenza delle rimanenze finali di "terreni disponibili per la vendita" rispetto alle rimanenze iniziali.

Se il saldo delle variazioni è positivo il relativo importo diminuirà il valore dei costi della produzione, se invece è negativo aumenterà il valore dei costi della produzione.

Il dettaglio è così rappresentato:

Bassona:	Variazioni rimanenze	-	1.134.556,71	
Marangona	Variazioni rimanenze	+	1.206.273,29	
Zai storica	Variazioni rimanenze	+	1.419,00	
Quadrante Europa:	Variazioni rimanenze	+	8.059,71	
	Variazione aree sedime	+	0,00	81.195,29

B.12 Accantonamenti per rischi

Sono illustrati alle corrispondenti voci dello Stato Patrimoniale.

Nel corso del corrente esercizio non sono stati effettuati accantonamenti.

B.13 Accantonamenti per oneri

Sono illustrati alle corrispondenti voci dello Stato Patrimoniale.

Nel corso del corrente esercizio non sono stati effettuati accantonamenti.

B.14 Oneri diversi di gestione

Il dettaglio dei costi complessivi di euro 1.028.642,90 è così rappresentato:

Classe		Valori al 31/12/17	Valori al 31/12/16
B 14	Imposte e tasse deducibili (cartelle esattoriali, Tasi, tari, visure, ipotecarie, registro, bollo e varie)	183.000	182.000
	Imposte e tasse indeducibili (Imu, bolli auto e varie)	768.000	831.000
	Perdite su crediti	0	43.000
	Altri oneri di gestione (quote associative, erogazioni liberali e oneri di utilità sociale)	78.000	41.000
		1.029.000	1.097.000

C. Proventi ed oneri finanziari

C.15 Proventi da partecipazioni

Nel corso del corrente esercizio non sono stati incassati proventi da partecipazioni.

C.16 Altri proventi finanziari

L'ammontare dei proventi finanziari è determinato dagli interessi di mora sul rimborso dei crediti ires 2011 per euro 15.214,01 e da modesti interessi attivi per euro 173,68.

C.17 Interessi ed altri oneri finanziari

Gli interessi passivi ed oneri finanziari per complessivi euro 705.610,90 sono costituiti dalle seguenti voci:

- Interessi passivi e oneri fidejussioni per euro 63.106,31;
- Interessi passivi su mutui per euro 640.503,04;
- Interessi legali e moratori per euro 2.001,55.

La legge 24/12/07 n.244 (Finanziaria 2008) ha disposto per gli interessi passivi ed oneri assimilati eccedenti l'ammontare degli interessi attivi e proventi assimilati, un limite di deducibilità pari al 30% del Reddito Operativo Lordo (ROL).

La quota eventualmente rimasta indeducibile potrà essere utilizzata nei periodi d'imposta successivi in cui ci sia un'eccedenza di ROL.

Il calcolo è analizzato nell'appendice fiscale di cui al successivo punto 14).

D. Rettifiche di valore di attività finanziarie

D.18 Rivalutazioni

Nel corso del corrente esercizio non sono state effettuate rettifiche di attività finanziarie.

D.19 Svalutazioni

Nel corso del corrente esercizio sono state svalutate le seguenti partecipazioni:

- Interporto di Rovigo Spa per euro 195.845,14 a seguito della riduzione del capitale sociale deliberato dall'assemblea dei soci;
- Consorzio Zailog per euro 55.277,25 per ricostituzione fondo dotazione a seguito della perdita d'esercizio 2016;
- Mantova Interporto Srl in liquidazione per euro 1.066,71 a seguito della chiusura della società;
- Tirreno Brennero Srl in liquidazione per euro 985,10 a seguito della chiusura della società;

11) NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI RIPARTITO PER CATEGORIE

Il numero medio dei dipendenti in forza al Consorzio nell'esercizio 2017 è di 20 unità così suddiviso:

	<u>Ad inizio anno</u>	<u>A fine anno</u>	<u>Media annuale</u>
Dirigenti	n. 3	n. 3	3
Quadri	n. 1	n. 1	1
Impiegati e Ausiliari	n. 16	n. 16	16

12) AMMONTARE DEI COMPENSI AGLI AMMINISTRATORI

I compensi e rimborsi spese erogati ai componenti il Consiglio Direttivo e il Collegio dei Revisori, ammontano a complessivi euro 548.675,36 e sono così suddivisi:

Compensi e rimborsi al Consiglio Direttivo	euro	430.499,03
Contributi Inps gestione separata Consiglio Direttivo	euro	82.158,22
Compensi e rimborsi Collegio Revisori	euro	36.018,11

13) NUMERO E VALORE NOMINALE DI CIASCUNA CATEGORIA DI AZIONI DELLA SOCIETA' E NUMERO E VALORE NOMIANLE DELLE NUOVE AZIONI DELLA SOCIETA' MEDIO DEI DIPENDENTI RIPARTITO PER CATEGORIE

Il Consorzio è stato istituito con Decreto Legislativo 24 aprile 1948 n. 579, successivamente integrato e modificato con legge 26 luglio 1975 n. 378.

Sulla base di quanto previsto dall'art. 3 della legge istitutiva il Consorzio è "costituito dalla Provincia, dal Comune e dalla Camera di commercio, industria e agricoltura di Verona".

Si ricorda che il Consorzio è classificato quale "Ente pubblico economico" con Legge 317/91 (art. 36).

* * *

Il principio contabile n. 28 prevede, la seguente classificazione delle voci del Patrimonio Netto:

- I — Capitale.
- II — Riserva da soprapprezzo delle azioni.
- III — Riserve di rivalutazione.
- IV — Riserva legale.
- V — Riserve statutarie.
- VI — Riserva per azioni proprie in portafoglio.
- VII — Altre riserve, distintamente indicate.
- VIII — Utili (perdite) portati a nuovo.
- IX — Utile (perdita) dell'esercizio.

Nella voce A-I "Capitale" si iscrive l'importo nominale del capitale sociale di costituzione e delle successive sottoscrizioni degli aumenti di capitale da parte dei soci anche se non ancora interamente versati, aggiornato per le modifiche dovute ad altre operazioni sul capitale (aumenti gratuiti e riduzioni del capitale).

Nella voce AIII "Riserve di rivalutazione" si iscrivono le rivalutazioni dei beni materiali ed immateriali e delle attività finanziarie previste dalle leggi speciali in materia, alcune delle quali possono prevedere una specifica evidenza in bilancio.

Nella voce AVII "Altre riserve" si classificano tutte le altre riserve che non sono già state iscritte nelle precedenti voci del patrimonio netto. Rientra in questa voce la "Riserva per versamenti effettuati dai soci"; sono riserve che sorgono in occasione di apporti dei soci effettuati con una destinazione specifica, quali

c) i "Versamenti in conto capitale" che rappresentano una riserva di capitale che accoglie il valore di nuovi apporti operati dai soci, pur in assenza dell'intendimento di procedere a futuri aumenti di capitale.

Nella voce AVIII "Utili (perdite) portati a nuovo" si iscrivono i risultati netti di esercizi precedenti e le perdite non ripianate, mentre nella voce AIX "Utile (perdita dell'esercizio)" si iscrive il risultato dell'esercizio che scaturisce dal conto economico.

Sulla base di quanto sopra riportato il patrimonio netto al 31/12/2017 è così suddiviso:

<u>A-I) FONDI DOTAZIONE ENTI CONSORZIATI</u>						
	<u>Comune Verona</u>	<u>Provincia Verona</u>	<u>CCIAA Verona</u>			
Capitale di dotazione iniziale	L. 6.000.000	L. 6.000.000	L. 6.000.000			
Fondi dotazione integrativi	L. 243.000.000	L. 243.000.000	L. 243.000.000			
	L. 249.000.000	L. 249.000.000	L. 249.000.000			
	€ 128.597,77	€ 128.597,77	€ 128.597,77			385.793,31
<u>A-III) RISERVE DI RIVALUTAZIONE</u>						
Conguaglio monetario Legge 576/75	L. 322.721.021					
Conguaglio monetario Legge 72/83	L. 1.215.501.614					
Rivalutazione monetaria Legge 413/91	L. 1.731.403.732					
Rivalutazione monetaria Legge 342/00	L. 405.000.000					
	L. 3.674.626.367	€	1.897.786,13			1.897.786,13
<u>A-VII) CONFERIMENTI VOLONTARI E CONTRIBUTI C/CAPITALE ENTI CONSORZIATI</u>						
	<u>Comune Verona</u>	<u>Provincia Verona</u>	<u>CCIAA Verona</u>			
Conferimenti volontari 1984/1986	L. 8.452.791.631	L. -	L. -			
Conferimenti volontari 1988	L. 1.000.000.000	L. 1.000.000.000	L. -			
Contributi Parcheggio Tir e Autotrasportatori (1984/1990)	L. 2.297.526.099	L. -	L. -			
Contributi acquisto aree insediamento M.G. (1985)	L. -	L. -	L. 1.000.000.000			
Contributi sostegno iniz. promozionali e investimenti (1985)	L. -	L. 500.000.000	L. -			
Contributi per interessi preammortamento mutui (1988)	L. -	L. 250.000.000	L. -			
Contributi realizzazione sottopasso via chioda (1990)	L. 1.187.400.000	L. -	L. -			
	L. 12.937.717.730	L. 1.750.000.000	L. 1.000.000.000			
	€ 6.681.773,58	€ 903.799,57	€ 516.456,90			8.102.030,05
<u>A-VII) CONTRIBUTI IN C/CAPITALE DA ALTRI ENTI PUBBLICI E PRIVATI</u>						
	<u>Regione Veneto</u>	<u>Ministero Trasporti</u>				
Contributo aree e spese tecniche (1980/1984)	L. 2.115.004.927	L. -				
Contributo Centro Servizi (1986/1990)	L. 5.717.010.972	L. -				
Contributo Centro Spedizionieri (1991/1992)	L. 5.000.000.000	L. -				
Contributo Centro Autotrasportatori (1991/1994)	L. 375.000.000	L. -				
Contributo 1^ fase opere legge 240 (1993/1997)	L. -	L. 15.499.999.697				
	L. 13.207.015.899	L. 15.499.999.697				
	€ 6.820.854,48	€ 8.005.081,78				14.825.936,26
<u>A- VIII) UTILI PORTATI A NUOVO</u>						
	Utili esercizi 1997/2016	€ 34.451.276,58				
	Utile esercizio 2017	€ 2.681.292,95				37.132.569,53
Totale Patrimonio Netto						62.344.115,28

14) APPENDICE FISCALE

Determinazione deducibilità spese di rappresentanza:

Spese aventi le caratteristiche richieste dalla norma	6.870,40
Calcolo massimale deducibile	152.660,00
Quota indeducibile	zero

Determinazione deducibilità interessi passivi:

Interessi netti	690.223,00
Limite deducibilità (R.O.L. periodo + R.O.L. precedenti)	2.021.238,90
Quota indeducibile	zero

1) DETERMINAZIONE DELL'IRES

a) Risultato dell'esercizio	+ 2.681.292,95
b) Variazioni in aumento (costi indeducibili)	+ 2.422.674,96
c) Variazioni in diminuzione (ricavi intassabili e ACE)	- 2.234.755,02
d) Perdite esercizi precedenti	- <u>0,00</u>
Imponibile IRES anno 2017	2.869.212,89

Imposta aliquota ordinaria (24%)	688.611,03
Acconti versati nel 2017	66.959,00
Credito ires 2016 compensato	<u>333.060,00</u>
Saldo a debito anno 2017	289.592,03

2) DETERMINAZIONE DELL'IRAP ex art. 5 D.Lgs. 446/97

a) Differenza valore/costi della produzione (escluse le voci B9-B12-B13)	+ 6.773.540,90
b) Variazioni in aumento (costi indeducibili e IMU)	+ 1.321.447,76
c) Variazioni in diminuzione (Cuneo fiscale)	- <u>2.284.609,99</u>
Imponibile IRAP anno 2017	5.810.378,67

Imposta aliquota ordinaria (3,9%)	226.604,77
Acconti versati nel 2017	<u>129.188,00</u>
Saldo a debito anno 2017	97.416,77

3) FISCALITA' DIFFERITA

E' stato costituito un Fondo per fiscalità differita originatosi a seguito della rateizzazione in 5 anni, consentita dalla vigente normativa fiscale, della plusvalenza realizzata nel 2017 per € 1.500.000 dalla vendita di un immobile.

Tale fiscalità differita è determinata solo ai fini IRES in quanto ai fini IRAP non è prevista possibilità di rateizzare e pertanto ai fini IRAP non si genera alcuno sfasamento temporale in ordine alla tassazione.

Il Fondo costituito ammonta ad €. 288.000,00 ed è pari al 24% sulla plusvalenza rinviata ai successivi 4 esercizi (€. 1.200.000), il tutto come da prospetto sotto riportati.

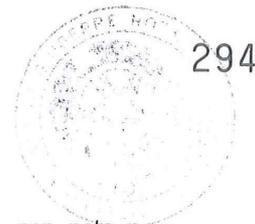
PROSPETTO FISCALITA' DIFFERITA

Imposte differite:		
FONDO IMPOSTE DIFFERITE IRES (24% su 1.200.000)		
31/12/2017	Costituzione F.do Imposte differite IRES 2017	288.000,00

Il Presidente del Consorzio ZAI
Matteo Gasparato

Relazione Collegio dei Revisori

Consorzio Zona Agricolo Industriale di Verona
Via Sommacampagna 61 - 37137 Verona - P.I. 00849500236
Libro dei Verbali del Collegio Revisori dei Conti



RELAZIONE AL BILANCIO D'ESERCIZIO ANNO 2017

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato trasmesso, con nota n. 1294/17 in data 07/05/2018, al Collegio dei Revisori, per il relativo parere di competenza.

Detto documento contabile è composto da:

- stato patrimoniale;
- conto economico;
- rendiconto finanziario;
- nota integrativa;
- relazione sulla gestione.

In via preliminare, si rileva che il bilancio al 31 dicembre 2017, chiude con un utile d'esercizio pari ad euro 2.681.292,95. Ciò premesso, nel seguente prospetto si riportano i dati riassuntivi del bilancio (Stato Patrimoniale e Conto Economico) al 31 dicembre 2017, confrontati con quelli dell'esercizio precedente:

STATO PATRIMONIALE	Anno 2017 (a)	Anno 2016 (b)	Variazione c=a - b	Diff. % c/b
Immobilizzazioni	48.917.554,44	48.264.550,40	653.004,04	1,35%
Attivo circolante	50.137.761,41	46.385.824,72	3.751.936,69	8,09%
Ratei e risconti attivi	229.467,87	187.674,86	41.793,01	22,27%
Totale attivo	99.284.783,72	94.838.049,98	4.446.733,74	4,69%
Patrimonio netto	62.344.115,28	59.662.822,33	2.681.292,95	4,49%
Fondi rischi e oneri	3.416.492,32	3.136.151,70	280.340,62	8,94%
Trattamento di fine rapporto	822.900,59	819.920,51	2.980,08	0,36%
Debiti	27.035.257,52	25.042.913,19	1.992.344,33	7,96%
Ratei e risconti passivi	5.666.018,01	6.176.242,25	-510.224,24	-8,26%
Totale passivo	99.284.783,72	94.838.049,98	4.446.733,74	4,69%

CONTO ECONOMICO	Anno 2017 (a)	Anno 2016 (b)	Variazione c=a - b	Diff. % c/b
Valore della produzione	14.240.615,55	10.904.543,68	3.336.071,87	30,59%
Costo della Produzione	-9.412.709,39	-9.043.178,38	-369.531,01	4,09%
Differenza della produzione	4.827.906,16	1.861.365,30	2.966.540,86	159,37%
Proventi ed oneri finanziari	-690.223,21	-788.862,30	98.639,09	-12,50%
Rettifiche di valore attività finanziarie	-253.174,20	0,00	-253.174,20	100,00%
Risultato prima delle imposte	3.884.508,75	1.072.503,00	2.812.005,75	262,19%
Imposte dell'esercizio	-1.203.215,80	-400.736,82	-802.478,98	200,25%
Utile/Perdita dell'esercizio	2.681.292,95	671.766,18	2.009.526,77	299,14%

fil

Consorzio Zona Agricola Industriale di Verona
Via Sommacampagna 61 - 37137 Verona - P.I. 00849500236
Libro dei Verbali del Collegio Revisori dei Conti

295

Nella tabella seguente si evidenziano, invece, gli scostamenti del Conto economico 2017 con i dati del corrispondente Budget:

CONTO ECONOMICO	Budget economico anno 2017 (a)	Conto economico anno 2017 (b)	Variazione +/- c=b - a	Diff. % c/a
Valore della produzione	11.285.000,00	14.240.615,55	2.955.615,55	20,75%
Costo della Produzione	-10.065.000,00	-9.412.709,39	652.290,61	-6,93%
Differenza della produzione	1.220.000,00	4.827.906,16	3.607.906,16	74,73%
Proventi ed oneri finanziari	-889.000,00	-690.223,21	198.776,79	-28,80%
Rettifiche di valore attività finanziarie	0,00	-253.174,20	-253.174,20	100,00%
Risultato prima delle imposte	331.000,00	3.884.508,75	3.553.508,75	91,48%
Imposte dell'esercizio	-321.000,00	-1.203.215,80	-882.215,80	73,32%
Utile/Perdita dell'esercizio	10.000,00	2.681.292,95	2.671.292,95	99,63%

Il discostamento delle somme tra il budget economico preventivato e le risultanze finali del conto economico sono sostanzialmente derivate dalle seguenti operazioni: plusvalenza vendita officina, rimborsi fiscali, liquidazione partecipazioni e vendita maggiori aree.

In riferimento alla struttura ed al contenuto, lo stesso è stato predisposto in conformità alle disposizioni del codice civile e dei principi contabili nazionali formulati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), nonché ai principi contabili generali previsti dal Decreto legislativo n. 139 del 18 agosto 2015 che ha recepito la Direttiva 34/2013/UE.

Nella redazione del bilancio, per quanto a conoscenza del Collegio, non ci sono deroghe alle norme di legge, ai sensi dell'art. 2423 e seguenti del codice civile.

Il documento esaminato è stato predisposto nel rispetto dei principi di redazione previsti dall'art. 2423-bis del codice civile, ed in particolare:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività (going concern);
- sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla chiusura dell'esercizio;
- gli oneri e proventi sono stati determinati nel rispetto del principio di competenza economica, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci, sono stati valutati separatamente;
- i criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente;

P. h.

Consorzio Zona Agricola Industriale di Verona
Via Sommacampagna 61 - 37137 Verona - P.I. 00849500236
Libro dei Verbali del Collegio Revisori dei Conti



- sono state rispettate le disposizioni relative alle singole voci dello Stato Patrimoniale previste dall'art. 2424-bis del codice civile;
- i ricavi e i costi sono stati iscritti nel conto economico rispettando il disposto dell'art. 2425-bis del codice civile;
- non sono state effettuate compensazioni di partite;
- la Nota Integrativa, a cui si rimanda per ogni informativa di dettaglio nel merito dell'attività svolta dall'Ente, è stata redatta rispettando il contenuto previsto dal codice civile.

Si precisa, inoltre, che i criteri di valutazione delle voci di bilancio sono in linea con il dettato di cui all'art. 2426 c.c. e sono esaustivamente dettagliati nella Nota integrativa cui si rimanda.

ANALISI DELLE VOCI DI BILANCIO 2017

Il Collegio passa, quindi, all'analisi delle voci più significative del bilancio d'esercizio 2017 iniziando dallo Stato Patrimoniale.

Si evidenzia quanto segue:

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono correttamente iscritte al costo storico delle acquisizioni e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento come previsto dai principi fiscali vigenti.

Sono costituite da:

Immobilizzazioni immateriali	Saldo iniziale 01.01.17	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.17
<i>Concessioni licenze marchi</i>	117.989,54	0,00	0,00	117.989,54
<i>-Fondo di ammortamento</i>	113.796,94	3.012,60	0,00	116.809,54
Valore netto	4.192,60			1.180,00
Avviamento	258.288,44	0,00	0,00	258.288,44
<i>-Fondo di ammortamento</i>	249.770,71	8.517,73	0,00	258.288,44
Valore netto	8.517,73			0,00
Totali	12.710,33			1.180,00

Le immobilizzazioni immateriali sono riferite all'avviamento, relativo all'acquisto avvenuto nel 2002 del ramo di Azienda Magazzini Generali Trazione Ferroviaria il cui ammortamento, concluso nell'esercizio, ammonta ad euro 8.517,73 ed alle licenze per l'uso di vari software il cui ammortamento ammonta ad euro 3.012,60.

Pic

Consorzio Zona Agricola Industriale di Verona
Via Sommacampagna 61 - 37137 Verona - P.I. 00849500236
Libro dei Verbali del Collegio Revisori dei Conti

297

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a Conto Economico, sono state calcolate sulla base dell'utilizzo, la destinazione e la durata economica tecnica dei cespiti e tenendo conto altresì del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

Sono costituite da:

Immobilizzazioni Materiali	Saldo iniziale 01.01.17	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.17
Terreni e fabbricati	81.611.305,76	3.505.997,36	193.343,81	84.923.959,31
-Fondo di ammortamento	46.082.123,07	1.791.159,88	193.343,81	47.679.939,14
Valore netto Terreni e Fabbricati	35.529.182,69			37.244.020,17
Impianti e macchinario	87.312,22	0,00	0,00	87.312,22
-Fondo di ammortamento	87.312,22	0,00	0,00	87.312,22
Valore netto Impianti e macchinari	0,00			0,00
Costi pluriennali	2.966.629,23	38.427,11	790.471,69	2.214.584,65
-Fondo di ammortamento	1.049.469,30	92.122,38	0,00	1.141.591,68
Valore netto costi pluriennali	1.917.159,93			1.072.992,97
Altri beni	980.620,15	10.769,45	2.722,95	988.666,65
-Fondo di ammortamento	935.481,59	14.744,11	2.501,31	947.724,39
Valore netto altri beni	45.138,56			40.942,26
Immobilizzazioni in corso e acconti	0,00	0,00	0,00	0,00
Totali	37.491.481,18			38.357.955,40

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali sono state sistematicamente ammortizzate in relazione alla loro utilità residua, ed in particolare i revisori concordano con l'importo dell'ammortamento dell'avviamento e dei costi pluriennali indicato in bilancio.

Nel corso dell'esercizio 2017 si è continuato l'attività intrapresa negli esercizi precedenti relativa alla realizzazione di progetti, investimenti e attività di studi per la riorganizzazione e sistemazione urbanistica delle varie aree di proprietà del Consorzio.

Finanziarie

Sono costituite da:

Consorzio Zona Agricola Industriale di Verona
Via Sommacampagna 61 - 37137 Verona - P.I. 00849500236
Libro dei Verbali del Collegio Revisori dei Conti

298

Immobilizzazioni finanziarie	Saldo iniziale 01.01.17	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.17
Partecipazioni in imprese controllate, collegate, controllanti ed altre imprese	10.480.138,53	55.277,25	307.217,10	10.228.198,68
Crediti v/imprese collegate	265.406,50	50.000,00	0,00	315.406,50
Altri titoli, depositi cauzionali	14.813,86	0,00	0,00	14.813,86
Totali	10.760.358,89			10.558.419,04

Si è avuto, nel corso del 2017, un incremento delle partecipazioni di euro 55.277,25 in seguito alla ricostituzione del fondo di dotazione del Consorzio Zailog.

Il decremento delle partecipazioni euro 307.217,10 è invece determinato

- per euro 251.122,39 dalla svalutazione delle partecipazioni di Interporto di Rovigo Spa e Consorzio Zailog;
- per euro 39.911,71 dalla chiusura delle società in liquidazione Nord Est Terminal Spa, Tirreno Brennero Srl e Mantova Interporto Srl;
- per euro 16.183,00 dalla restituzione della maggior quota di capitale versata a Uir Net Spa nel 2017.

E' stato effettuato un finanziamento infruttifero di euro 50 mila a favore del Consorzio Zailog, il cui rimborso è previsto nel mese di giugno 2018.

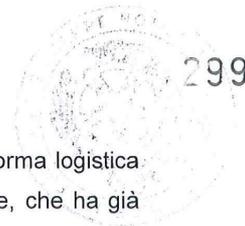
Rimanenze

Le rimanenze di terreni sono iscritte al costo "storico" di acquisto, incrementato dalle spese accessorie eventualmente sostenute, e sono costituite da:

Rimanenze	Saldo iniziale 01.01.17	Variazioni +/-	Saldo al 31.12.17
Materiale di consumo (aree)	39.649.374,82	81.195,29	39.730.570,11
Prodotti in corso di lavorazione	0,00	0,00	0,00
Lavori in corso su ordinazione	4.842.359,22	0,00	4.842.359,22
Prodotti finiti e merci	0,00	0,00	0,00
Acconti	34.210,24	-17.898,46	16.311,78
Totali	44.525.944,28		44.589.241,11

L'attività istituzionale del Consorzio ZAI prevede anche "l'assegnazione delle aree, espropriate o acquistate, a singole imprese per l'impianto di stabilimenti industriali, artigianali e commerciali. Per tale motivo il magazzino è composto dai terreni acquisiti nelle varie zone di competenza dell'ente in attesa del successivo riutilizzo e/o vendita.

Consorzio Zona Agricola Industriale di Verona
Via Sommacampagna 61 - 37137 Verona - P.I. 00849500236
Libro dei Verbali del Collegio Revisori dei Conti



I lavori in corso su ordinazione si riferiscono alla costruzione della Piattaforma logistica A il cui preliminare di cessione è già stato sottoscritto con il cliente finale, che ha già versato acconti sul prezzo iscritti fra i debiti, in attesa della vendita.

Gli acconti sono riferiti alle spese di registrazione dei preliminari per l'acquisto di aree nella zona marangona, nell'are destinata ad Ikea.

Crediti

I Crediti, con separata indicazione, per ciascuna voce, degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo, sono esposti al valore di presumibile realizzo e sono costituiti da:

Crediti	Saldo iniziale 01.01.17	Variazioni +/-	Saldo al 31.12.17
Verso clienti	415.377,81	-119.972,96	295.404,85
Crediti tributari (ires. Irap e iva)	584.281,56	-536.757,74	47.523,82
Crediti polizza assicurazione tfr	764.308,46	1.537,18	765.845,64
Verso altri (canoni rinviati)	92.666,69	-92.666,69	0,00
Totali	1.856.634,52		1.108.774,31

Alla voce "Crediti Tributari" è inserito l'importo di euro 45.190,00 relativo al credito IVA che il Consorzio vanta nei confronti dell'Erario a chiusura dell'esercizio 2017.

Disponibilità liquide

Tale voce si riferisce alle disponibilità di fondi liquidi, come di seguito rappresentate:

Disponibilità liquide	Saldo iniziale 01.01.17	Variazioni +/-	Saldo al 31.12.17
Depositi bancari	245,92	4.436.500,07	4.436.745,99
Denaro o valori in cassa	3.000,00	0,00	3.000,00
Totali	3.245,92		4.439.745,99

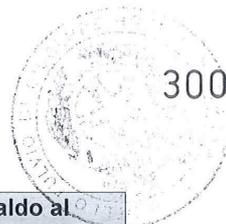
I depositi bancari trovano corrispondenza con gli estratti dei conti correnti utilizzati per la normale operatività e del conto utilizzato per il pagamento delle rate mutui.

Ratei e Risconti Attivi

Riguardano quote di componenti positivi (ratei) e negativi (risconti) comuni a due o più esercizi e sono determinate in funzione della competenza temporale.

P. L.

Consorzio Zona Agricola Industriale di Verona
Via Sommacampagna 61 - 37137 Verona - P.I. 00849500236
Libro dei Verbali del Collegio Revisori dei Conti



Ratei e risconti attivi	Saldo iniziale 01.01.17	Variazioni +/-	Saldo al 31.12.17
Ratei attivi	69.338,02	3.739,16	73.077,18
Risconti attivi	118.336,84	38.053,85	156.390,69
Totali	187.674,86		229.467,87

I ratei e i risconti iscritti in bilancio rappresentano effettivamente quote di costi o di ricavi che sono stati calcolati in ottemperanza al criterio di imputazione temporale per competenza.

Patrimonio netto

Il Patrimonio Netto è così costituito:

Descrizione	Saldo iniziale 01.01.17	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.17
A-I) Fondo di dotazione iniziale	385.793,31	0,00	0,00	385.793,31
A-II) Riserve di rivalutazione	1.897.786,13	0,00	0,00	1.897.786,13
A-VII) Altre Riserve:				
- Conferimenti volontari	8.102.030,05	0,00	0,00	8.102.030,05
- Contributi da altri enti	14.825.936,26	0,00	0,00	14.825.936,26
A-VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	33.779.510,40	671.766,18	0,00	34.451.276,58
A-IX) Utile (perdita) d'esercizio	671.766,18	2.681.292,95	671.766,18	2.681.292,95

L'articolo 3 dello statuto consortile, approvato con D.P.R. 03/10/1977, cita testualmente:

"Il patrimonio del Consorzio è costituito dai conferimenti dei tre enti partecipanti e dai successivi incrementi derivanti da nuovi apporti volontari e dai risultati di gestione", conseguentemente gli utili non possono essere distribuiti ai soci.

Dal 1992, i tre enti consorziati non hanno più effettuato alcun apporto di capitali o finanziamenti in conto esercizio.

Fondi per rischi e oneri

Fondo rischi ed oneri	Saldo iniziale 01.01.17	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.16...
Trattamento di quiescenza	0,00	0,00	0,00	0,00
Per imposte anche differite	0,00	288.000,00	0,00	288.000,00
Altri fondi rischi	3.136.151,70	0,00	7.659,38	3.128.492,32
Totali	3.136.151,70			3.416.492,32

Il Collegio ha verificato la congruità dei predetti fondi per rischi ed oneri.

M.R.

Consorzio Zona Agricola Industriale di Verona
Via Sommacampagna 61 - 37137 Verona - P.I. 00849500236
Libro dei Verbali del Collegio Revisori dei Conti

301

Trattamento di fine rapporto

La voce riguarda l'effettivo debito maturato verso i dipendenti, in conformità alla legge e dei contratti di lavoro vigenti, in base al servizio prestato.

Descrizione	Saldo iniziale 01.01.17	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.17
Trattamento di fine rapporto	819.920,51	101.371,40	98.391,32	822.900,59
Totale	819.920,51			822.900,59

Debiti

Debiti	Saldo iniziale 01.01.17	Variazioni +/-	Saldo al 31.12.17
Debiti verso fornitori	1.473.473,30	-758.726,88	714.746,42
Debiti verso banche	14.941.724,10	-1.962.060,27	12.979.663,83
Debiti verso altri finanziatori	0,00	0,00	0,00
Debiti verso Imprese controll./collegate	0,00	0,00	0,00
Debiti tributari	90.536,42	368.541,64	459.078,06
Acconti	7.595.366,00	2.531.713,15	10.127.079,15
Debiti verso Istituti di Previdenza	79.128,97	1.337,96	80.466,93
Debiti diversi	862.684,40	1.811.538,73	2.674.223,13
Totale	25.042.913,19		27.035.257,52

Si rileva che nell'arco dell'esercizio 2017 la situazione debitoria dell'Ente nei confronti dei fornitori e delle banche è diminuita.

Altresì sono in aumento i debiti tributari e quelli verso clienti per acconti ricevuti; tra i debiti diversi è stato iscritto il debito di euro 1.824.900,00 relativo ai lavori di realizzazione delle opere complementari e specialistiche officina Q3, realizzate dalla ditta concessionaria dell'immobile, da rimborsare nei prossimi anni secondo le modalità previste dall'accordo transattivo sottoscritto tra le parti.

Ratei e risconti passivi

Riguardano quote di componenti positivi (risconti) e negativi (ratei) comuni a due o più esercizi e sono determinate in funzione della competenza temporale

Consorzio Zona Agricola Industriale di Verona
Via Sommacampagna 61 - 37137 Verona - P.I. 00849500236
Libro dei Verbali del Collegio Revisori dei Conti



Ratei e risconti passivi	Saldo iniziale 01.01.17	Variazioni +/-	Saldo al 31.12.17
Ratei passivi	197.870,50	-57.073,95	140.796,55
Risconti passivi	5.978.371,75	-453.150,29	5.525.221,46
Totali	6.176.242,25		5.666.018,01

I risconti passivi sono determinati dalle quote dei contributi in c/impianti riscossi negli scorsi esercizi, che saranno posti a ricavo nei prossimi anni in relazione all'ammortamento dei beni oggetto del finanziamento, dettagliatamente analizzati alla pagina 20 nella nota integrativa al bilancio approvata dal Consiglio Direttivo.

Per quanto riguarda le voci più significative del Conto Economico, il Collegio rileva quanto segue:

Valore della produzione

Il Valore della Produzione al 31 dicembre 2017 è così composto:

Valore della produzione	Anno 2016	Variazioni +/-	Anno 2017
Ricavi e proventi per l'attività istituzionale	2.519.940,00	1.521.492,87	4.041.432,87
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti;	0,00	0,00	0,00
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0,00	0,00	0,00
Altri ricavi e proventi:			
1 - Contributi in conto esercizio ((fotovoltaico)	6.558,45	-257,48	6.300,97
2 - Altri ricavi e proventi	7.845.869,48	-46.190,11	7.799.679,37
3 - Proventi straordinari	532.175,75	1.861.026,59	2.393.202,34
Totali	2.519.940,00	1.521.492,87	4.041.432,87

I Ricavi dell'attività istituzionale sono costituiti dalla vendita di aree edificabili nella zona industriale della bassona a chiusura dei preliminari sottoscritti nei precedenti esercizi.

La voce altri ricavi e proventi è composta, per la maggior parte dai canoni di concessione, generati dall'utilizzo del patrimonio immobiliare del Consorzio composto da fabbricati e terreni. Si rileva un leggero decremento dei canoni stessi.

I proventi straordinari si riferiscono alla quota di competenza del 2017 dei contributi in conto impianti iscritti alla voce "ratei e risconti passivi", alla plusvalenza generata dalla vendita dell'immobile officina ai mezzi nella zona interportuale ed al rimborso dell'imposta ires 2011.

fla

Consorzio Zona Agricola Industriale di Verona
Via Sommacampagna 61 - 37137 Verona - P.I. 00849500236
Libro dei Verbali del Collegio Revisori dei Conti



Costi della produzione

I costi della produzione sono riassunti nella seguente tabella:

Costi della produzione	Anno 2016	Variazioni +/-	Anno 2017
Materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.057.028,49	-1.807.557,76	1.249.470,73
Costi per servizi	3.821.581,74	-487.102,63	3.334.479,11
Costi per godimento di beni di terzi	26.010,08	109,97	26.120,05
Spese per il personale	1.877.196,96	68.438,23	1.945.635,19
Ammortamenti e svalutazioni	1.924.175,52	-14.618,82	1.909.556,70
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-2.806.088,92	2.724.893,63	-81.195,29
Accantonamenti per rischi	0,00	0,00	0,00
Altri accantonamenti	45.566,00	-45.566,00	0,00
Oneri diversi di gestione	1.097.708,51	-69.065,61	1.028.642,90
Totali	9.043.178,38		9.412.709,39

La variazione relativa a Materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci è dovuta all'acquisto di minori aree, rispetto al 2016, destinate ai fini istituzionali.

L'incremento delle spese relative al personale è dovuto all'assoggettamento da parte dell'Inps, delle contribuzioni per maternità, malattia e fis.

Il Collegio ha provveduto ad esaminare l'organizzazione del personale. L'attività lavorativa si svolge in sinergia con il Consiglio Direttivo e con la Direzione.

Alla fine del 2017 risultavano in servizio:

- 17 dipendenti a tempo indeterminato;
- 3 dirigenti a tempo indeterminato.

Proventi ed oneri finanziari

La situazione degli interessi e degli altri proventi/oneri finanziari iscritti nel conto economico è dettagliata nella seguente tabella:

Descrizione	Anno 2016	Variazioni +/-	Anno 2017
Proventi da partecipazioni	0,00	0,00	0,00
Altri proventi finanziari:	121,81	15.265,88	15.387,69
Totali	121,81		15.387,69
interessi passivi da fornitori	0,00	0,00	0,00
interessi passivi su mutui	705.321,06	-64.818,02	640.503,04
Interessi/oneri su anticipazioni, ed altri interessi	83.663,05	-18.555,19	65.107,86
Totali	788.984,11		705.610,90

Per

Consorzio Zona Agricola Industriale di Verona
Via Sommacampagna 61 - 37137 Verona - P.I. 00849500236
Libro dei Verbali del Collegio Revisori dei Conti

Rettifiche di valore di attività finanziarie

Descrizione	Anno 2016	Variazioni +/-	Anno 2017
Rivalutazioni di partecipazioni	0,00	0,00	0,00
Rivalutazioni di immob. finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
Rivalutazioni di titoli iscritti nell'attivo circolante che non cost. partecipazioni	0,00	0,00	0,00
Totale Rivalutazioni	0,00	0,00	0,00
Svalutazioni di partecipazioni	0,00	253.174,20	253.174,20
Svalutazioni di immob. finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
Svalutazioni di titoli iscritti nell'attivo circolante che non cost. partecipazioni	0,00	0,00	0,00
Totale Svalutazioni	0,00	0,00	253.174,20
Totali	0,00		253.174,20

Imposte sul reddito

Descrizione	Anno 2016	Variazioni +/-	Anno 2017
Imposte correnti ires	271.549,26	417.061,77	688.611,03
Imposte correnti irap	129.187,56	97.417,21	226.604,77
Totale imposte correnti	0,00	0,00	0,00
Imposte esercizi precedenti	0,00	0,00	0,00
Imposte differite e anticipate	0,00	288.000,00	288.000,00
Totali	400.736,82		1.203.215,80

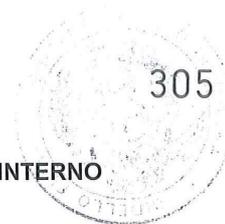
A tale proposito si precisa che al punto 14 della nota integrativa "appendice fiscale" sono analizzati gli elementi che hanno determinato le imposte IRES e IRAP e la fiscalità differita.

Da tale appendice emerge:

- 1) un imponibile IRES di euro 2.869.213
- 2) un imponibile IRAP di euro 5.810.379.

M

Consorzio Zona Agricola Industriale di Verona
Via Sommacampagna 61 - 37137 Verona - P.I. 00849500236
Libro dei Verbali del Collegio Revisori dei Conti



ATTIVITÀ DI VIGILANZA EFFETTUATA DALL'ORGANO DI CONTROLLO INTERNO NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

Il Collegio, nel corso dell'esercizio 2017 ha verificato che l'attività dell'organo di governo e del management dell'Ente si è svolta in conformità alla normativa vigente, esaminando, con la tecnica del campionamento, le deliberazioni del Consiglio Direttivo.

Il Collegio pur non partecipando attivamente alle riunioni del Consiglio Direttivo, ne segue l'andamento attraverso l'analisi degli ordini del giorno nonché dei singoli verbali delle riunioni.

Dalla disamina di tali provvedimenti non sono emersi fatti o gravi irregolarità.

Inoltre, il Collegio dà atto che:

- il Consorzio ZAI non è soggetto alla normativa di cui all'articolo 41, comma 1, del D.L. 24 aprile 2014, n. 66, convertito dalla Legge 23 giugno 2014, n. 89, in tema di tempestività dei pagamenti delle transazioni commerciali;
- il Consorzio ZAI non è soggetto alla normativa di cui all'art. 7, comma 4 bis, del D.L. 35/2013 (comunicazione annuale attraverso la Piattaforma PCC, relativa ai debiti commerciali certi, liquidi ed esigibili, non ancora estinti)
- il Consorzio ZAI non è soggetto alla normativa di cui al comma 11 dell'art.77-quater del D.L. n. 11/2008 (SIOPE)

Il Collegio attesta, inoltre, che nel corso dell'anno 2017 sono state regolarmente eseguite le verifiche periodiche previste dalla vigente normativa, durante le quali si è potuto verificare la corretta tenuta della contabilità.

Nel corso di tali verifiche si è proceduto, inoltre, al controllo dei valori di cassa economale, alla verifica del corretto e tempestivo adempimento dei versamenti delle ritenute e delle altre somme dovute all'Erario, dei contributi dovuti ad Enti previdenziali ed al controllo in merito all'avvenuta presentazione di tutte le dichiarazioni fiscali.

Sulla base dei controlli svolti è sempre emersa una sostanziale corrispondenza tra le risultanze fisiche e la situazione contabile, e non sono state riscontrate violazioni degli adempimenti civilistici, fiscali e previdenziali.

me

Consorzio Zona Agricola Industriale di Verona
Via Sommacampagna 61 - 37137 Verona - P.I. 00849500236
Libro dei Verbali del Collegio Revisori dei Conti

306

I dati che compaiono nel bilancio sono perfettamente rispondenti ai risultati delle scritture contabili dell'Ente.

CONCLUSIONI

Il Collegio,

- visti i risultati delle verifiche eseguite;
- tenuto conto dei chiarimenti ricevuti;
- valutati i criteri seguiti dagli amministratori nella redazione del Bilancio;
- attestata la corrispondenza del Bilancio d'esercizio in esame alle risultanze contabili;
- verificata l'esistenza delle attività e passività e la loro corretta esposizione in bilancio, nonché l'attendibilità delle valutazioni di bilancio;
- verificata, altresì, la correttezza dei risultati economici e patrimoniali della gestione, nonché l'esattezza e la chiarezza dei dati contabili esposti nei relativi prospetti, accertato l'equilibrio di bilancio;
- accertata la concordanza con la situazione di cassa prodotta;
- richiamato quanto evidenziato in merito alla situazione finanziaria, economica e patrimoniale dell'Ente e apprezzato che non siano state effettuate operazioni atipiche di natura finanziaria;
- dato atto che la gestione è stata ispirata a criteri di ottima e prudente amministrazione;

ritiene che il Bilancio, chiuso alla data del 31.12.16.2017 con un utile d'esercizio di euro 2.681.292,95 (al netto delle imposte) sia conforme alle norme civilistiche ed esprime parere favorevole all'approvazione dello stesso così come formulato dal Consiglio Direttivo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Collegio dei Revisori dei conti

Dott. Lino Pietrobono

Lino Pietrobono

Dott. Angelo Sidoti

Angelo Sidoti

Dott. Giuseppe Schinaia

Giuseppe Schinaia