



BILANCIO D'ESERCIZIO 2022

Allegato agli atti del Consorzio prot. 2305/23 in data 26/07/2023

Decreto legislativo 24/04/1948, n. 579 modificato con Legge 26/07/1975, n. 378

Art. 3 - È istituito il Consorzio per la zona agricolo-industriale di Verona, costituito dalla Provincia, dal Comune e dalla Camera di commercio, industria e agricoltura di Verona.

Art. 4 - Il Consorzio è retto da un consiglio direttivo composto da nove membri, dei quali tre nominati dalla provincia di Verona, tre dal comune di Verona, e tre dalla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di Verona. I componenti del consiglio direttivo durano in carica cinque anni.

Statuto approvato con D.P.R. 03/10/1977

Art. 10 - Il controllo della gestione amministrativa e finanziaria del Consorzio è esercitato da un collegio di revisori dei conti, nominato con decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato. I revisori durano in carica quanto il consiglio direttivo e possono essere riconfermati alla scadenza.

Legge 05/10/1991, n. 317 (Art. 36, comma 4)

I consorzi di sviluppo industriale, costituiti ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale, sono enti pubblici economici. Spetta alle regioni soltanto il controllo sui piani economici e finanziari dei consorzi.

CONSIGLIO DIRETTIVO (in carica dal 10 settembre 2021)

		<u>Ente di nomina</u>
Presidente	GASPARATO MATTEO	Comune Verona
Vice Presidente	PRANDO ANDREA	Camera Commercio Verona
Consiglieri	ALLEGRI GIANDOMENICO	Provincia Verona
	CASTIONI ALESSANDRO	Provincia Verona
	FERROLI PAOLA	Camera Commercio Verona
	MARIOTTI MASSIMO	Provincia Verona
	MONTOLI FABIO	Comune Verona
	TOFFALORI PIER LUIGI (*)	Comune Verona
	TOSI PAOLO	Camera Commercio Verona

COLLEGIO REVISORI (in carica dal 23 marzo 2022)

		<u>Ente di nomina</u>
Presidente	MAZZAMATI ALESSANDRO	Ministero Economia e Finanze
Membri effettivi	DE CARLINI FRANCESCA	Ministero Interno
	SOVIERO ELIANA DANIELA	Ministero Sviluppo Economico
Membri supplenti	VECCHIO SILVANA	Ministero Economia e Finanze
	TAGLIAFIERRO LUCIO	Ministero Sviluppo Economico

DIREZIONE:

Direttore	BOARETTI NICOLA
Vicedirettore	OLTRAMARI GIANNI

(*) In carica dal 30 agosto 2022,

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@qevr.it consorzio.zai@pec.qevr.it

SOMMARIO:

RELAZIONE SULLA GESTIONE Pagina 04

STATO PATRIMONIALE Pagina 10

CONTO ECONOMICO Pagina 14

RENDICONTO FINANZIARIO Pagina 16

NOTA INTEGRATIVA Pagina 17

SCHEMA RICLASSIFICATO (Allegato 11 d.Lgs. 118/2011)

a) Stato Patrimoniale (attivo) Pagina 36

b) Stato Patrimoniale (passivo) Pagina 37

c) Conto Economico Pagina 38

RELAZIONE COLLEGIO DEI REVISORI Pagina 39

ALLEGATI: RELAZIONE DEL CONSIGLIO DIRETTIVO

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 2.049.000 dopo aver effettuato ammortamenti e svalutazioni per euro 1.846.000 e calcolato imposte a carico dell'esercizio per euro 866.000.

L'utile lordo è così determinato:

a) Attività istituzionale e della gestione tipica

Canoni, proventi, cessione aree e risconti passivi contribuiti	+ 14.206.000	
Spese generali, manutenzioni e comunicazione	- 4.569.000	
Spese per il personale e Amministratori	- 2.671.000	
Interessi passivi, ammortamenti immobili e accantonamenti	- 3.995.000	+ 2.971.000

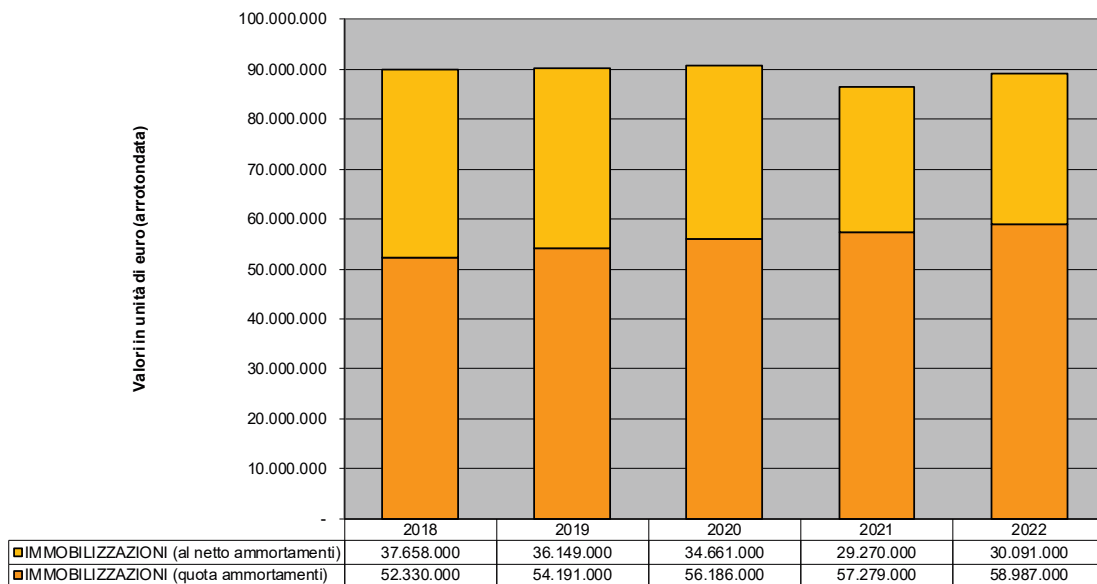
b) Attività della gestione straordinaria

Sopravvenienze attive e proventi straordinari	+ 6.000	
Oneri straordinari Interterminal	- 62.000	- 56.000
		+ 2.915.000

Il valore del patrimonio immobiliare (al netto degli ammortamenti) è passato da euro 29.268.000 ad euro 30.091.000, con un incremento rispetto al 2021 di euro 823.000 determinato dalle seguenti voci:

- Incrementato di euro 4.890.000 a seguito delle nuove opere di infrastrutturazione Progetti Vari (Mit, Veneto Intermodal e Meridian 3.506.000) e Piattaforma P9 (88.000), al completamento/manutenzione di quelle esistenti (216.000), Gate Ingresso (10.000) e Centro Servizi (943.000), spese progettazione varie (117.000) e dell'acquisto di attrezzature varie (10.000).
- Decrementato per euro 1.841.000 per la quota annuale degli ammortamenti e rettifiche varie;
- Decremento per acconti contribuiti in conto impianti erogati nel 2022 per progetti MIT (euro 2.226.000) posti in deduzione dall'importo delle opere realizzate.

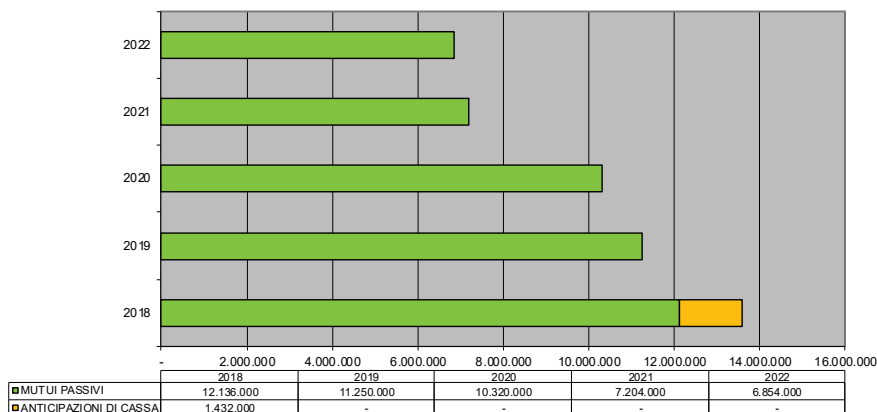
PATRIMONIO IMMOBILIARE



Il valore dei terreni disponibili per la vendita e le opere in corso iscritti nell'attivo circolante sono passati da euro 45.682.000 ad euro 44.911.000 con un decremento di euro 771.000, determinato dalle seguenti voci:

- Incremento di euro 1.007.000 determinato dalla gestione acquisti aree e migliorie (euro 952.000 zona Quadrante Europa, euro 46.000 zona Marangona, euro 6.000 zona Bassona ed auto 3.000 zona Zai Storica);
- Decremento di euro 1.784.000 determinato dalla gestione vendite aree (euro 1.778.000 zona Quadrante Europa ed euro 6.000 zona Zai Storica);
- Decremento euro 6.000 per rimborso acconti spese fornitori anno 2022.

DEBITI A BREVE/LUNGO TERMINE



I debiti verso banche per mutui passivi sono passati da euro 7.204.000 ad euro 6.854.000 con un decremento del 4,86% determinato dal rimborso delle rate dell'unico mutuo in essere, effettuate nell'esercizio per complessivi euro 350.000.

La situazione sotto il profilo finanziario vede il saldo attivo di cassa passare da euro 2.267.000 ad euro 4.681.000. Detto valore è iscritto fra le disponibilità liquide dell'attivo patrimoniale.

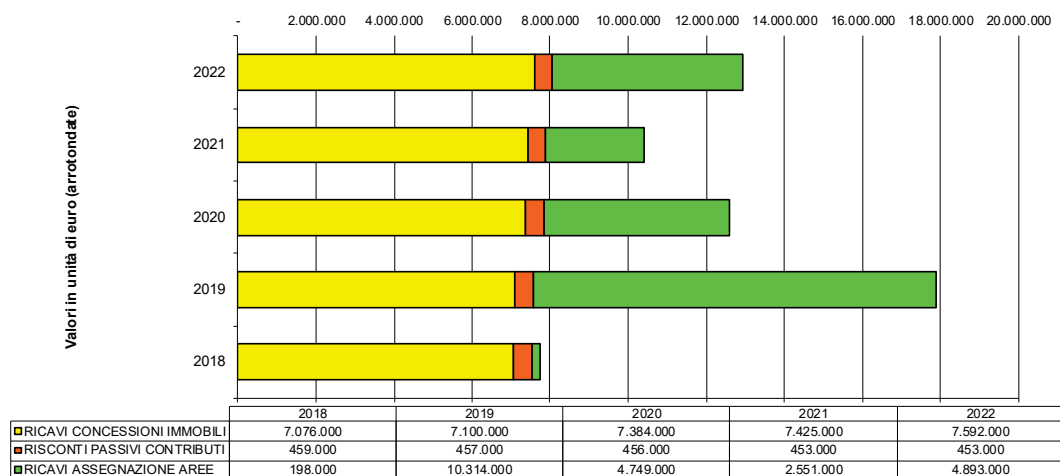
I crediti verso clienti per canoni di concessione e varie sono passati da euro 1.095.000 del 2021 ad euro 342.000 del 2022, con un decremento del 68,76% determinato anche dal rimborso della rata di saldo riguardante la vendita di un'area (euro 500.000). Detto importo è determinato per la maggior parte da crediti i cui termini di incasso sono successivi alla chiusura dell'esercizio.

I debiti verso fornitori sono passati da euro 600.000 del 2021 ad euro 1.056 del 2022, con un incremento del 76%. Gli importi da liquidare si riferiscono per la maggior parte a lavori e servizi i cui termini di pagamento sono successivi alla chiusura dell'esercizio.

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

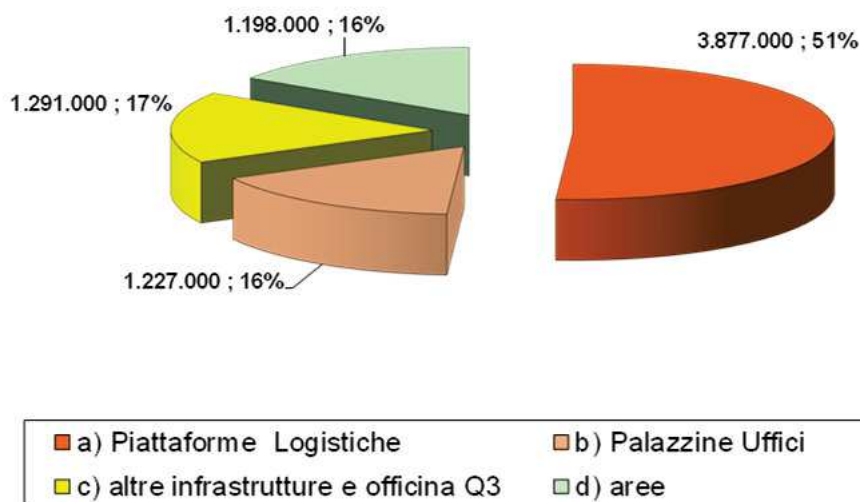
I proventi da canoni sono passati da euro 7.425.000 ad euro 7.592.000 con un leggero incremento del 2,25% rispetto al 2021.

RAFFRONTO RICAVI (Canoni immobili, vendite aree e risconti contribuiti)



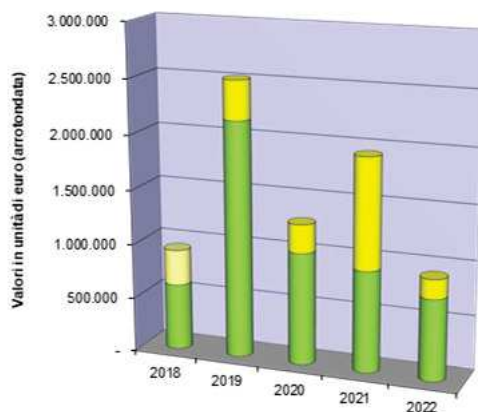
La redditività del patrimonio immobiliare esistente è suddivisa percentualmente nel seguente modo:

CANONI PER TIPOLOGIA IMMOBILE



I costi relativi alle manutenzioni stradali e immobiliari sono passati da euro 1.938.000 ad euro 922.000, con una diminuzione del 52,5% rispetto al precedente esercizio, determinato per la maggior parte dai costi relativi alle opere del Comparto B-AIU1 presenti nel 2021 (euro 838.000).

COSTI VARIABILI PER MANUTENZIONI



	2018	2019	2020	2021	2022
MANUTENZIONI STRADALI	324.000	358.000	259.000	1.011.000	177.000
MANUTENZIONI IMMOBILI	607.000	2.158.000	1.027.000	927.000	745.000

Il risultato lordo dell'esercizio 2022 (€ 2.895.000) è diminuito del 14,5% rispetto al 2021 (€ 3.389.000).

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 correnti sul reddito dell'esercizio è passato da euro 848.000 ad euro 718.000.

Le imposte differite a chiusura delle plusvalenze realizzate nei precedenti esercizi ammontano ad euro 53.000.

Situazione aziendale

PATRIMONIO NETTO (Stato Patrimoniale: Passività)

La struttura del patrimonio netto si è consolidata, giungendo ad un valore all'1/1/2022 pari a euro 71.145.000, 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	45.933.000

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

Si ricorda che dal 1992 ad oggi i tre enti Consorziati 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 30.077.000) e dei terreni iscritti tra le rimanenze (euro 44.911.000) per complessivi euro 74.988.000 è in linea con il valore del patrimonio netto consolidato (euro 71.146.000) e dei debiti verso banche (euro 6.854.000) di complessivi euro 78.000.000.

ATTIVO CIRCOLANTE (Stato Patrimoniale: Attività)

Sono riportati crediti verso altri per euro 876.000 relativi all'accantonamento in polizza del trattamento di fine rapporto del personale ai sensi del CCNL vigente e dal saldo a credito Ires 2022 di euro 162.000.

Risultano anche disponibilità liquide per euro 4.678.000 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 2023.

Alla chiusura dell'esercizio l'anticipazione di cassa non risulta utilizzata.

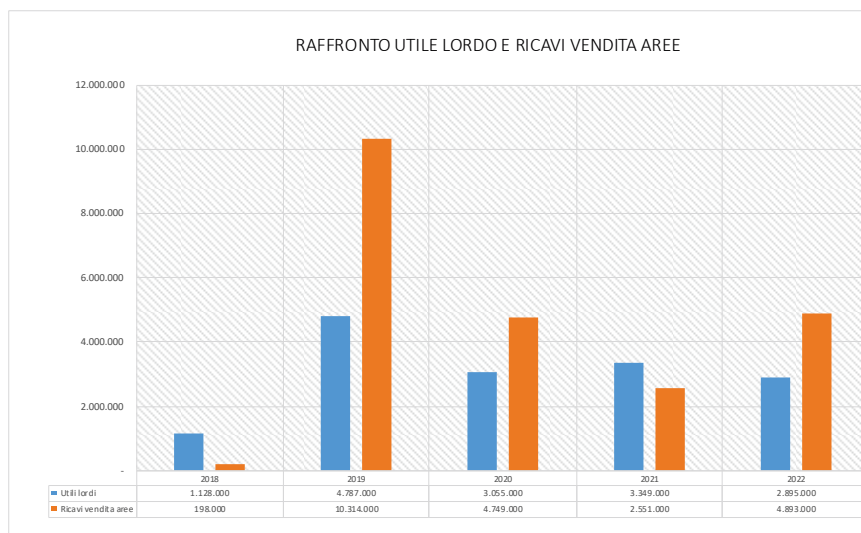
Gli altri debiti verso banche per complessivi euro 6.854.000 si riferiscono al mutuo passivo in essere, sottoscritto nei precedenti esercizi, per il finanziamento dei lavori di costruzione dell'Officina attrezzata Q3.

I debiti per acconti da terzi di complessivi euro 4.753.000 si riferiscono agli importi incassati sulla base di quanto stabilito dai preliminari di vendita dell'officina ribalta A (euro 4.645.000) il cui rogito è stato rinviato al 2023 e di alcune aree nelle zone di competenza dell'Ente (euro 108.000) esigibili entro l'esercizio 2023.

Risultano anche altri debiti per euro 875.000 relativi ai depositi amministrativi versati dai vari concessionari delle infrastrutture immobiliari di proprietà dell'ente.

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 22.551.000 del 2021 ad euro 4.893.000 del 2022 (determinati dall'assegnazione di aree nel Quadrante Europa e nella zona zai storica).



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>31.12.21</u>	<u>Incrementi</u>	<u>Decrementi</u>	<u>31.12.22</u>
CREDITI (in euro)	128.201	339.560	466.980	781
DEBITI (in euro)	369.834	1.744.339	1.712.449	401.724

Zailog Scarl (Società controllata)

	<u>31.12.21</u>	<u>Incrementi</u>	<u>Decrementi</u>	<u>31.12.22</u>
CREDITI (in euro)	753	12.835	11.015	1.820
DEBITI (in euro)	0	109.017	109.017	0
Finanziamento infruttifero (iscritto tra le immobilizzazioni finanziarie)	50.000	0	0	50.000

Quadrante Europa Terminal Gate Spa (Società collegata)

	<u>31.12.21</u>	<u>Incrementi</u>	<u>Decrementi</u>	<u>31.12.22</u>
CREDITI (in euro)	2.476	4.875	6.112	1.239
DEBITI (in euro)	0	0	0	0
Finanziamento infruttifero (iscritto tra le immobilizzazioni finanziarie)	265.407	0	0	265.407

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 2022.

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

In data 25/05/2018 è stato sottoscritto anche l'atto di designazione del Responsabile della Protezione dei Dati personali ai sensi dell'art. 37 del Regolamento UE 2016/79.

In data 31 marzo 2023 è stato sottoscritto il documento comprendente il registro dei trattamenti, l'adozione delle misure di sicurezza e la valutazione⁴ by default e by Design di cui alle norme previste dal regolamento UE 2016/679.

E' stata consegnata ai dipendenti anche l'aggiornamento 2023 del mansionari degli autorizzati al trattamento dei dati.

Normativa anticorruzione e trasparenza

In data 24 gennaio 2023 il Consorzio ha adottato il "Piano triennale di prevenzione della corruzione integrato con il programma triennale per la trasparenza e l'integrità - Triennio 2023/2025" ai sensi della normativa vigente.

Il 22 marzo 2022 era stato adottato il "Codice di comportamento" ad integrazione del piano triennale di prevenzione, 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 23 dicembre 2022 il Consorzio ha approvato la "Revisione ordinaria delle partecipazioni ex art. 20 T.U.S.P. 175/2016 possedute al 31/12/2021" ai sensi della normativa vigente. Tale provvedimento è stato trasmesso in modalità telematica alla Corte dei Conti, a mezzo del portale istituito dal MEF.

Nella medesima data il Consorzio ha approvato la "Verifica azioni di razionalizzazione Piano 2021, riferita alle partecipazioni possedute dal Consorzio ZAI alla data del 31 dicembre 2020".

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 2023.

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0,00	0,00
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1 Costi impianto e ampliamento	0,00	0,00
2 Costi di ricerca e sviluppo	0,00	0,00
3 Diritti brevetto industriale e ingegno	0,00	0,00
4 Concessioni, licenze, marchi	23.017,43	13.545,36
5 Avviamento	0,00	0,00
6 Immobilizzazioni in corso e acconti	0,00	0,00
7 Altre immobilizzazioni immateriali	0,00	0,00
Totale I	23.017,43	13.545,36
II - Immobilizzazioni materiali		
1 Terreni e fabbricati	28.007.428,56	28.807.334,54
2 Impianti e macchinario	0,00	0,00
3 Costi pluriennali	1.009.993,84	1.075.414,77
4 Altri beni	227.342,75	194.671,96
5 Immobilizzazioni in corso e acconti	0,00	0,00
Totale II	29.244.765,15	30.077.421,27
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	0,00	0,00
d) in altre imprese	1.388.463,94	1.388.463,94
2 Crediti		
a) verso controllate		
a1) entro l'esercizio successivo	0,00	0,00
a2) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
b) verso collegate		
b1) entro esercizio successivo	315.406,50	315.406,50
b2) oltre esercizio successivo	0,00	0,00
c) verso controllanti		
c1) entro esercizio successivo	0,00	0,00
c2) oltre esercizio successivo	0,00	0,00
d) verso controllate da controllanti		
d1) entro esercizio successivo	0,00	0,00
d2) oltre esercizio successivo	0,00	0,00
dbis) verso altri	0,00	0,00
dbis1) entro esercizio successivo	19.820,11	19.820,11
dbis2) oltre esercizio successivo	0,00	0,00
Totale III	10.563.425,29	10.563.425,29
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	39.831.207,87	40.654.391,92

C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I Rimanenze		
1 Materie di consumo (aree)	42.759.428,55	41.982.312,79
2 Prodotti in corso di lavorazione	0,00	0,00
3 Lav. in corso su ordinazione	2.922.375,66	2.922.375,66
4 Prodotti finiti e merci	0,00	0,00
5 Acconti	0,00	5.953,00
Totale I	45.681.804,21	44.910.641,45
II Crediti		
1 Verso clienti		
a) entro l'esercizio successivo	1.095.384,18	342.276,33
b) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
2 Verso controllate		
a) entro l'esercizio successivo	0,00	0,00
b) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
3 Verso collegate		
a) entro l'esercizio successivo	0,00	0,00
b) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
4 Verso controllanti		
a) entro l'esercizio successivo	0,00	0,00
b) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
5 Verso controllate da controllanti		
a) entro l'esercizio successivo	0,00	0,00
b) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
5bis Crediti tributari		
a) entro l'esercizio successivo	176.460,33	19.500,00
b) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
5ter Imposte anticipate		
a) entro l'esercizio successivo	0,00	0,00
b) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
5quater Verso altri		
a) entro l'esercizio successivo	60.685,73	0,00
b) oltre l'esercizio successivo	859.237,20	876.362,98
Totale II	2.191.767,44	1.238.139,31
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0,00	0,00
IV Disponibilità liquide		
1 Depositi bancari e postali	2.266.765,76	4.677.805,80
3 Denaro e valori in cassa	3.000,00	3.000,00
Totale IV	2.269.765,76	4.680.805,80
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	50.143.337,41	50.829.586,56
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI		
1 Disaggio su prestiti	0,00	0,00
2 Ratei e risconti	131.661,60	134.629,26
TOTALE RATEI E RISCONTI	131.661,60	134.629,26
TOTALE ATTIVITA'	90.106.206,88	91.618.607,74

<u>PASSIVO</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale	385.793,31	385.793,31
II Riserva sovrapprezzo azioni	0,00	0,00
III Riserva di rivalutazione	1.897.786,13	1.897.786,13
IV Riserva legale	0,00	0,00
V Riserve statutarie	0,00	0,00
VI Riserva per azioni proprie	0,00	0,00
VII Altre reserve		
1 Riserva facoltativa	0,00	0,00
2 Contributi conto capitale	8.102.030,05	8.102.030,05
3 Riserve a regimi fiscali speciali	0,00	0,00
4 Riserva per utili non distribuibili	0,00	0,00
5 Riserva rinnovo impianti	0,00	0,00
6 Riserva per azioni proprie.	0,00	0,00
7 Altre (contributi da terzi)	14.825.936,26	14.825.936,26
8 Riserva da arrotondamento		
9 Riserva acc. Sopravv. attive	0,00	0,00
VIII Utili (perdite) a nuovo	43.310.399,06	45.933.084,86
	68.521.944,81	71.144.630,61
IX Utile (perdita) dell'esercizio	2.622.685,80	2.049.001,46
TOTALE PATRIMONIO NETTO	71.144.630,61	73.193.632,07
B) FONDI RISCHI E ONERI		
1 Per trattamento di quiescenza	0,00	0,00
2 Per imposte anche differite	52.623,20	0,00
3 Altri	20.446,81	20.446,81
TOTALE FONDI RISCHI E ONERI	73.070,01	20.446,81
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO		
	922.434,15	938.874,15
D) DEBITI		
1 Obbligazioni ordinarie		
a) entro l'esercizio successivo	0,00	0,00
b) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
2 Obbligazioni convertibili		
a) entro l'esercizio successivo	0,00	0,00
b) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
3 Debiti verso soci per finanziamenti		
a) entro l'esercizio successivo	0,00	0,00
b) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
4 Debiti v/banche		
a) entro l'esercizio successivo	350.642,48	365.882,19
b) oltre l'esercizio successivo	6.853.695,41	6.487.809,88

5 Debiti v/altri finanziatori		
a) entro l'esercizio successivo	138.969,27	73.621,08
b) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
6 Acconti		
a) entro l'esercizio successivo	5.100.080,00	4.752.700,00
b) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
7 Debiti v/fornitori		
a) entro l'esercizio successivo	599.832,13	1.055.620,61
b) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
8 Debiti rappr. da titoli di credito		
a) entro l'esercizio successivo	0,00	0,00
b) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
9 Debiti v/controllate		
a) entro l'esercizio successivo	0,00	0,00
b) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
10 Debiti v/collegate		
a) entro l'esercizio successivo	0,00	0,00
b) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
11 Debiti controllanti		
a) entro l'esercizio successivo	0,00	0,00
b) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
12 Debiti tributari		
a) entro l'esercizio successivo	78.100,08	145.867,71
b) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
13 Debiti v/istituti di previdenza		
a) entro l'esercizio successivo	83.090,83	84.469,22
b) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
14 Altri debiti		
a) entro l'esercizio successivo	882.000,39	875.389,14
b) oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
TOTALE DEBITI	14.086.410,59	13.841.359,83
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI		
1 Aggio su prestiti	0,00	0,00
2 Ratei e risconti passivi	3.879.661,52	3.624.294,88
TOTALE RATEI E RISCONTI	3.879.661,52	3.624.294,88
TOTALE PASSIVITA'	90.106.206,88	91.618.607,74

CONTO ECONOMICO

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1 Ricavi vendite e prestazioni	2.550.610,47	4.892.743,15
2 Variazione rimanenze prodotti	0,00	0,00
3 Variazione lavori in corso su ord.	0,00	0,00
4 Incremento per lavori interni	0,00	0,00
5 Altri ricavi e proventi		
<i>a) canoni concessioni immobili/terreni</i>	8.198.199,83	8.715.656,06
<i>b) altri ricavi, proventi straordinari</i>	3.143.402,43	549.494,73
<i>c) contributi in conto esercizio</i>	57.618,12	54.452,39
Totale 5	11.399.220,38	9.319.603,18
TOTALE VALORE D. PRODUZIONE	13.949.830,85	14.212.346,33
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6 Materie prime e merci (aree)	-963.289,49	-1.027.193,11
7 Servizi	-4.449.928,84	-3.986.918,22
8 Godimento beni di terzi	-11.630,80	-11.956,40
9 Costi per il personale		
<i>a) salari e stipendi</i>	-1.433.207,71	-1.468.525,98
<i>b) oneri sociali</i>	-436.590,01	-446.246,29
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	-87.058,86	-88.353,38
<i>d) contratti di somministrazione</i>	0,00	-78.551,21
<i>e) altri costi</i>	-47.991,75	-49.755,65
Totale 9	-2.004.848,33	-2.131.432,51
10 Ammortamenti e svalutazioni		
<i>a) immobilizzazioni immateriali</i>	-9.472,07	-9.472,07
<i>b) immobilizzazioni materiali</i>	-1.954.790,38	-1.836.632,26
<i>c) svalutazioni immobilizzazioni</i>	0,00	0,00
<i>d) svalutazioni crediti</i>	0,00	0,00
Totale 10	-1.964.262,45	-1.846.104,33
11 Variazione rimanenze (aree)	498.773,48	-777.115,76
12 Accantonamenti per rischi	0,00	0,00
13 Altri accantonamenti	0,00	0,00
14 Oneri diversi di gestione	-1.215.668,53	-1.171.654,58
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	-10.110.854,96	-10.952.374,91
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	3.838.975,89	3.259.971,42

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
15 Proventi da partecipazioni		
a) da controllate	0,00	0,00
a) da collegate	0,00	0,00
c) da altre imprese	0,00	0,00
16 Altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immob.	0,00	0,00
b) da titoli iscritti nelle immob.	0,00	0,00
c) da titoli iscritti nell'attivo circ.	0,00	0,00
d) proventi diversi dai precedenti		
d1) da imprese controllate	0,00	0,00
d2) da imprese collegate	0,00	0,00
d3) da imprese controllanti	0,00	0,00
d4) da altre imprese	112,81	8.770,38
17 Interessi e altri oneri finanziari		
a) v/imprese controllate	0,00	0,00
b) v/imprese collegate	0,00	0,00
c) v/imprese controllanti	0,00	0,00
d) v/altre imprese	-490.237,45	-353.975,37
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-490.124,64	-345.204,99
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
18 Rivalutazioni		
a) di partecipazioni	0,00	0,00
b) immobilizzazioni finanziarie	0,00	0,00
c) di titoli iscritti nell'attivo circ.	0,00	0,00
19 Svalutazioni		
a) di partecipazioni	0,00	0,00
b) di immobilizzazioni finanziarie	0,00	0,00
c) di titoli iscritti nell'attivo circ.	0,00	0,00
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE	0,00	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.348.851,25	2.914.766,43
22 Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	-847.908,67	-918.388,17
c) Imposte differite e anticipate	121.743,22	52.623,20
	-726.165,45	-865.764,97
23 UTILE (PERDITA)	2.622.685,80	2.049.001,46

Il presente bilancio è conforme ai risultati delle scritture contabili

RENDICONTO FINANZIARIO

Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto

A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale	
Utile (perdita) dell'esercizio	2.049.001,46
Imposte sul reddito	865.764,97
Interessi passivi/ (interessi attivi)	345.204,99
(Dividendi)	0,00
(Plusvalenze)/ minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0,00
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	3.259.971,42
<u>Rettifiche elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</u>	
Accantonamenti ai fondi	166.904,59
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.846.104,33
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0,00
Altre rettifiche per elementi non monetari	0,00
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	2.013.008,92
<u>Variazioni del capitale circolante netto</u>	
Decremento/ (incremento) delle rimanenze	771.162,76
Decremento/ (incremento) dei crediti vs clienti	753.107,85
Incremento/ (decremento) dei debiti verso fornitori	108.408,48
Decremento/ (incremento) ratei e risconti attivi	-2.967,66
Incremento/ (decremento) ratei e risconti passivi	-255.366,64
Altre variazioni del capitale circolante netto	11.518,23
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	1.385.863,02
<u>Altre rettifiche</u>	
Interessi incassati/ (pagati)	-345.204,99
(Imposte sul reddito pagate)	-655.839,31
Dividendi incassati	0,00
Utilizzo dei fondi	-203.087,79
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	-1.204.132,09
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	5.454.711,27
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento	
Immobilizzazioni materiali	-2.669.288,38
(Investimenti)	0,00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-2.669.288,38
Immobilizzazioni immateriali	0,00
(Investimenti)	0,00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00
Immobilizzazioni finanziarie	0,00
(Investimenti)	0,00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00
Attività Finanziarie non immobilizzate	-23.737,03
(Investimenti)	0,00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-23.737,03
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-2.693.025,41
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
<u>Mezzi di terzi</u>	
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	15.239,71
Interessi pagati	0,00
Rimborso finanziamenti	-365.885,53
Decremento anticipi finanziamenti	0,00
Incremento altre passività	0,00
<u>Mezzi propri</u>	
Aumento di capitale a pagamento	0,00
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-350.645,82
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	2.411.040,04
Disponibilità liquide al 1 gennaio	2.269.765,76
Saldo c/c bancari al 31 dicembre	4.680.805,80

Al 31/12/2022 il debito verso banche per quota capitale mutui ammonta a € 6.853.692,07

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 2022, 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 interamente ammortizzate.

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 fino all'esercizio 2007, 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.

A partire dal 2008 i contributi in c/impianti sono stati invece iscritti nel registro dei beni ammortizzabili in diretta diminuzione del valore del bene oggetto del contributo.

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, gli scorsi esercizi 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-Rovigo, 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 "Consorzio 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 riscossi fino all'esercizio 2007, 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 sono stati 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.

DATI BILANCIO AL 31/12/2022	
(Risconti passivi)	
A) Contributi c/impianti da riscontare	
anno 2023	453.133,64
anno 2024	453.133,64
anno 2025	453.133,64
anno 2026	453.133,64
anno 2027	453.133,85
anno 2028	148.823,37
anno 2029	148.823,37
anno 2030	148.823,37
anno 2031	148.823,37
anno 2032	159.094,19
anno 2033	145.742,09
anno 2034	72.870,99
	-
	3.238.669,16

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE ELETTRONICO
 Protocollo N° 0302463 del 11/08/2023 08:26:25

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 13.545,36.

Il valore delle immobilizzazioni immateriali, nel corso dell'esercizio, è stato decrementato di euro 9.472,07 per gli ammortamenti dell'esercizio.

B.II – Immobilizzazioni materiali.

Risultano alla fine dell'esercizio in corso per l'importo netto di euro 30.077.421,27.

Il valore dei terreni e fabbricati delle immobilizzazioni materiali lorde è stato incrementato per euro 4.763.410,71 per effetto degli investimenti effettuati nel corso dell'esercizio, di cui euro 3.504.990,97 per progetti Mit e Veneto Intermodal ed euro 1.258.419,74 per centro servizi, piattaforme logistiche, binari e opere varie.

L'importo è stato decrementato di euro 3.963.504,73 di cui euro 1.737.959,51 per gli ammortamenti dell'esercizio e di euro 2.225.545,22 relativi agli acconti dei contributi in conto impianti erogati dal MIT a parziale finanziamento delle opere realizzate.

Il valore degli impianti e macchinari e dei costi pluriennali è stato incrementato di euro 116.889,09 per effetto delle spese di progettazione e tecniche varie relative alle opere Corte Alberti Marangona e Pua Nord QE, ed è stato decrementato di euro 7.904,00 a titolo di ammortamenti.

Il valore lordo degli altri beni è stato incrementato di euro 9.895,00 relativo ai nuovi arredi e attrezzature e decrementato di euro 42.565,79 a titolo di ammortamenti.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ammontano a complessivi euro 1.846.104,33 - di cui euro 1.819.975,69 per ammortamenti deducibili ed euro 26.128,64 per ammortamenti indeducibili. Detti valori sono stati iscritti con il consenso del Collegio dei Revisori.

A seguito della modifica dell'aliquota di ammortamento del bene "pannelli fotovoltaici parktir", si è inoltre provveduto ad una rettifica del relativo fondo ammortamento per l'importo di euro 4.638,80.

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 non sono state movimentate.

Rimane attivo il finanziamento prestato a favore della partecipata Quadrante Europa Terminal Gate di euro 265.406,50 che è destinato ad essere utilizzato per l'aumento del capitale sociale, (ancora da approvare dal socio RFI).

Rimane attivo anche il finanziamento infruttifero di euro 50.000,00 alla partecipata Zailog Scarl per il finanziamento dell'attività ordinaria.

Variazioni intervenute nelle "Immobilizzazioni"

Classe	ATTIVO	Valori al 31/12/2021	Variazioni		Valori al 31/12/22
			+	-	
B I	Licenze software	23.000	0	9.000	14.000
B II	Terreni e fabbricati	28.007.000	4.768.000	3.968.000	28.807.000
	Impianti e macchinari	0	0	0	0
	Costi pluriennali e immobilizzazioni	1.010.000	117.000	52.000	1.075.000
	Altri beni	227.000	14.000	46.000	195.000
B III	Partecipazioni	10.228.000	0	0	10.228.000
	Crediti verso collegate e cauzioni varie	335.000	0	0	335.000
		39.831.000			40.654.000

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.I – Rimanenze

Risultano rimanenze di aree nelle varie zona di competenza dell'Ente per l'importo di euro 41.982.312,79.

E' iscritto tra gli immobili destinati alla vendita il valore dell'area di sedime e delle opere di realizzazione relative all'officina ribalta A, di cui è già stato sottoscritto il preliminare di cessione, per l'importo netto di euro 2.922.375,66. La sottoscrizione del rogito di vendita è prevista nell'esercizio 2022.

A chiusura dell'esercizio risultano partite aperte per euro 5.953,00 relative ad anticipi da rimborsare e fatture da stornare.

C.II – Crediti

Risultano alla fine dell'esercizio in corso crediti per l'importo complessivo di euro 1.239.139,31.

L'ammontare dei crediti verso clienti per canoni di concessione rimasti da riscuotere a fine esercizio ammonta ad euro 342.276,33 per la maggior parte relativi alle fatture emesse nel mese di dicembre con scadenza pagamento nell'esercizio 2023.

L'importo degli altri crediti si riferisce per euro 876.362,98 al credito verso le compagnie assicurative per il versamento in polizza del tfr e per euro 19.500,00 al credito d'imposta Art Bonus anno 2022.

C.III – Attività finanziarie

Non risultano in essere crediti per attività finanziarie.

C. IV – Disponibilità liquide

La voce riflette gli incassi relativi alle operazioni di vendita aree e a posizioni transitorie di liquidità.

Risultano disponibilità liquide nei conti correnti bancari utilizzati per l'operatività e per la gestione delle rate dei mutui in essere per l'importo complessivo di euro 4.677.805,80 e presso la cassa interna del servizio economato per euro 3.000,00.

Variazioni intervenute nell' "Attivo circolante"

Classe	ATTIVO	Valori al 31/12/21	Variazioni		Valori al 31/12/22
			+	-	
C I	T.D.V. – Rimanenze di aree	42.760.000	41.982.000	42.760.000	41.982.000
	Lavorazioni in corso (Ribalta A)	2.922.000	0	0	2.922.000
	Anticipi e partite varie	0	455.000	449.000	6.000
C II	Crediti verso clienti	1.095.000	19.343.000	20.096.000	342.000
	Crediti ired, irap e art bonus	176.000	162.000	338.000	20.000
	Crediti polizza tfr e progetti comunitari	920.000	63.000	107.000	876.000
C IV	Depositi bancari e denaro in cassa	2.270.000	19.978.000	17.566.000	4.682.000
		50.143.000			50.830.000

D – Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti di complessivi euro 134.629,26 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 94.596,05 relativi ai canoni, contributi e varie da incassare nel 2023
- Risconti attivi per euro 40.033,21 relativi alle spese generali, manutenzioni e varie pagate nell'esercizio ma di competenze del 2023.

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 31/12/21	Variazioni		Valori al 31/12/22
			+	-	
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	43.310.000	2.623.000	0	45.933.000
A XI	Utile d’esercizio	2.623.000	2.049.000	2.623.000	2.049.000
		71.145.000			73.194.000

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

B.2 – Per imposte

A chiusura dell’esercizio non risultano fondi per imposte differite (vedasi appendice fiscale, di cui al punto 14 della presente nota).

B.3 – Altri

a) per oneri di urbanizzazione

Il fondo presenta un saldo a zero.

b) per opere viarie e impianti tecnologici

Il fondo presenta un saldo a zero.

c) per controversie legali in corso

L’accantonamento residuo di euro 20.446,81 iscritto nei precedenti esercizi fra i costi indeducibili è determinato per euro 18.000,00 quale fondo rischi vertenza contribuzione Art e per euro 2.446,81 quale saldo residuo del fondo.

d) per rischi.

Il fondo presenta un saldo a zero.

e) per svalutazione crediti.

Il fondo presenta un saldo a zero.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO

La voce è così determinata:

Quota anno 2022 da accantonare in polizza	euro 62.511,17
Quote anni precedenti già versate in polizza	<u>euro 876.362,98</u>
	euro 938.874,15

D) DEBITI

D 4 – Debiti verso banche

L'ammontare dei debiti verso banche è pari ad euro 6.853.692,07 ed è relativo ad un mutuo ipotecario come meglio specificato al punto 6) della presente nota

D 5 – Debiti verso altri finanziatori

Risultano debiti verso altri finanziatori per euro 73.621,08 relativi per euro 19.482,54 alla quota di contributi anticipati relativi al Progetto Veneto Intermodale e per euro 54.138,54 alla quota di contributi anticipati relativi al Progetti CEF/Pass4core, Tutti i progetti sono finanziati con fondi comunitari.

D 6 – Acconti da terzi

L'ammontare degli acconti ricevuti da terzi di euro 4.752.700,00 si riferisce:

- per euro 4.645.000,00 quali acconti fatturati alla ditta Caire a seguito di quanto stabilito dal preliminare di assegnazione dell'officina ribalta A nel Centro Autotrasportatori;
- per euro 100.000,00 quali acconti per la vendita di aree nella zona Bassona;
- per euro 7.700,00 quale caparra confirmatoria per la vendita di aree nella zona Zai storica;

D 7 – Debiti verso fornitori

Risultano alla fine dell'esercizio debiti verso fornitori per complessivi euro 1.055.620,61 interamente esigibili entro l'esercizio successivo.

D 12 – Debiti tributari

A chiusura dell'esercizio risultano debiti per complessivi euro 145867,71 di cui euro 75.388,54 relativi alle ritenute irpef del mese di dicembre, il cui versamento è stato effettuato nel mese di gennaio 2023, euro 58.224,21 quale saldo ires anno 2022 ed euro 12.254,96 quale saldo irap anno 2022,

D 13 – Debiti verso istituti di previdenza

L'importo di euro 84.469,22 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 2023.

D 14 – Altri debiti

In dettaglio sono i seguenti:

- Depositi cauzionali versati dai vari concessionari per complessivi euro 825.789,14;
- Debiti per manutenzioni contratto appalto piattaforma logistica V2 e altri per complessivi euro 49.600,00.

Variazioni intervenute nei "Debiti"

Classe	ATTIVO	Valori al 31/12/21	Variazioni		Valori al 31/12/22
			+	-	
D 4	Debiti verso banche - Anticipazione cassa	0	0	0	0
	Debiti verso banche - Mutui	7.204.000	0	350.000	6.854.000
D 5	Debiti verso altri finanziatori	139.000	118.000	183.000	74.000
D 6	Acconti da terzi	5.100.000	247.000	594.000	4.753.000
D 7-8	Debiti verso fornitori ed effetti cambiari	600.000	13.750.000	13.294.000	1.056.000
D 12	Debiti tributari ires, irap e ritenute acconto	78.000	687.000	620.000	145.000
D 13	Debiti verso istituti previdenziali	83.000	720.000	719.000	84.000
D 14	Altri debiti e cauzioni	882.000	1.223.000	1.230.000	875.000
		14.086.000			13.841.000

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 385.625,72 relativi alle spese generali, assicurazione, manutenzioni, prestazioni Quadrante Servizi e varie da pagare nel 2023 ma di competenza del corrente esercizio;
- b) Risconti passivi per euro 3.238.669,16 così determinati:
 - quote dei contributi in c/impianti da Ministero dei Trasporti per euro 1.346.614,41 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 1.850.971,13 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 41.083,62 che saranno posti a ricavo nei prossimi esercizi in relazione all'ammortamento dei beni oggetto del finanziamento (Sistemazione uffici laboratori Parco Scientifico).

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 riportati nella presente nota integrativa.

5) ELENCO PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE E CONTROLLATE

Imprese controllate (euro 401.734,74)

ZAILOG SCARL

Valore partecipazione	75.000 (pari al 75%)
Patrimonio Netto 31/12/2022	128.287,00
Risultato d'esercizio 2022	Utile di euro 1.389,00

QUADRANTE SERVIZI SRL

Quote possedute:	541.000
Valore partecipazione	326.734,74 (pari al 67,625%)
Patrimonio Netto 31/12/2022	4.796.168,00
Risultato d'esercizio 2022	Utile di euro 32.721,00

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):

- a) Totale attivo stato patrimoniale pari o superiore ad euro 20.000.000,00;
- b) Totale dei ricavi delle vendite e prestazioni pari o superiore a euro 40.000.000,00;
- c) 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 8.438.000,00)

QUADRANTE EUROPA TERMINAL GATE SPA

Azioni possedute:	8.438
Valore partecipazione	8.438.000,00 (pari al 50,00%)
Patrimonio Netto 31/12/2022	14.165.920,00
Risultato d'esercizio 2022	Utile di euro 1.006,00

In altre imprese (euro 1.388.463,94)

<u>Partecipazioni in Spa</u>	<u>Azioni possedute</u>	<u>%</u>	<u>Valore partecipazione</u>
INTERPORTO ROVIGO SPA	235.958	7,16%	417.645,66
DIGITALOG SPA	116	10,15%	341.388,00
MERCITALIA 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

Bilancio consolidato “Gruppo Comune di Verona” e “Gruppo Provincia di Verona”

Nei precedenti esercizi il Consorzio aveva chiesto ai due enti di essere escluso dal loro bilancio consolidato per le seguenti motivazioni:

- Il Consorzio ZAI è un ente associativo di diritto speciale, il quale persegue i propri scopi statutari, utilizzando esclusivamente le risorse generate dalla gestione del proprio patrimonio immobiliare, costituito da edifici e terreni che l'ente nel tempo ha acquisito e dotato delle necessarie infrastrutture e che assegna verso corrispettivo alle aziende che intendono insediarsi nelle zone di competenza del Consorzio ZAI: l'originario fondo di dotazione (costituito dagli apporti finanziari di uguale entità, a suo tempo versati dai tre enti che, con il D.lgs. 24.4.1948 n. 579, vennero associati d'imperio nel Consorzio ZAI) è stato integralmente utilizzato da questo ente nello svolgimento dei propri compiti istituzionali.
- I bilanci del Consorzio ZAI non beneficiano di entrate correnti da parte del Comune di Verona, né da parte della Provincia di Verona o della Camera di Commercio di Verona, e neppure da parte dello Stato; inoltre, nel caso di perdite, nessuno degli enti sopracitati è tenuto al ripiano delle stesse.
- L'allegato 4/4 al D.lgs. 118/2011, nel punto 1 (definizione e funzione del bilancio consolidato del gruppo amministrazione pubblica) precisa che il bilancio consolidato deve rappresentare “in modo veritiero e corretto la situazione finanziaria e patrimoniale e il risultato economico della complessiva attività svolta dall'ente attraverso le proprie articolazioni organizzative, i suoi enti strumentali e le sue società controllate e partecipate” e nel punto 2 (il gruppo amministrazione pubblica) precisa che la definizione “fa riferimento ad una nozione di controllo di diritto, di fatto e contrattuale, anche nei casi in cui non è presente un legame di partecipazione, diretta o indiretta, al capitale delle controllate ed a una nozione di partecipazione”.
- I tre enti associati non esercitano alcun controllo (né di diritto, né di fatto e neppure contrattuale) sul Consorzio ZAI e non hanno alcun legame di partecipazione, diretta o indiretta, al “capitale” dell'ente, in quanto, come sopra evidenziato, l'originario fondo di dotazione è stato integralmente utilizzato e non provvede a ripianare eventuali perdite di questo ente.
- Il Consorzio ZAI, inoltre, esercita funzioni ad esso attribuite direttamente dalla legge speciale istitutiva e non svolge compiti affidatigli dal Comune di Verona, sicché il Consorzio ZAI non rientra tra gli enti strumentali partecipati dal Comune, come definiti dal D.lgs. 118/2011 e tanto meno tra le società partecipate.
- Quanto sopra illustrato conferma che – in considerazione della totale indipendenza economica, finanziaria e patrimoniale del Consorzio ZAI rispetto al “Comune di Verona e alla Provincia di Verona” e agli enti inclusi nel “Gruppo Comune di Verona e Provincia di Verona” e in considerazione altresì della piena autonomia delle funzioni esercitate dal Consorzio ZAI - il bilancio consortile non ha e non può avere alcun impatto sul bilancio consolidato dei due enti sicché il suo inserimento non contribuisce in alcun modo a rappresentare “in modo veritiero e corretto la situazione finanziaria e patrimoniale e il risultato economico della attività svolta” dagli stessi.

Gruppo Provincia di Verona

Si evidenzia che con deliberazione Presidenziale n. 90 del 30/08/2021 era stata approvata l'eliminazione del Consorzio ZAI dal “Gruppo Provincia di Verona anno 2020”.

Anche la deliberazione n. 48 del 13/12/2022 ha confermato nuovamente l'esclusione del Consorzio ZAI dal “Gruppo Provincia di Verona anno 2022”.

Gruppo Comune di Verona

Si evidenzia che con deliberazione n. 73 del 07/02/2023 la Giunta Comunale ha approvato l'elenco degli enti, aziende e società compresi nel “Gruppo Comune di Verona”, inserendo nuovamente nel perimetro di consolidamento il Consorzio ZAI, nonostante le varie istanze di esclusione presentate nel 2020, 2021 e 2022.

A tale proposito si evidenzia che il Comune di Verona, con nota prot. 0398913 del 07/11/2022 ha inviato alla Commissione Arconet presso il MEF un “quesito in ordine al trattamento dell'inclusione del Consorzio Zai nel GAP ai sensi del d.lgs. 118/2022”. Alla data odierna non è ancora stata data risposta al quesito inviato.

Il Consiglio Direttivo del Consorzio ZAI nella seduta del 14 marzo 2023, successivamente riconfermata nella seduta del 27 giugno 2023, ha deciso di procedere, come già fatto in precedenza, solo con l'invio del bilancio dell'Ente dopo la formale approvazione e di far presente al Comune di Verona che si è in attesa della risposta della Commissione Arconet del MEF.

6) AMMONTARE DEI CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A CINQUE ANNI E GARANZIE REALI CONNESSECrediti

Si precisa che nessun credito iscritto nell'attivo del bilancio è di durata residua superiore a cinque anni.

Debiti

Per quanto concerne la voce del passivo D 3), relativamente ai debiti per mutui passivi, si precisa che il mutuo stipulato con Banco di Brescia (ora Intesa San paolo), in scadenza nell'anno 2036, presenta un importo residuo di euro 6.853.772,27.

La rata capitale per euro 1.995.472,45 risulta esigibile entro i cinque anni e per euro 4.858.299,82 oltre i cinque anni.

7) COMPOSIZIONE DELLE VOCI RATEI E RISCONTI, ALTRI FONDI, ALTRE RISERVE E IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

I ratei e i risconti sono iscritti in bilancio a valore nominale. Condizione necessaria per la loro iscrizione in bilancio è che si tratti di quote di proventi o di oneri comuni a due o più esercizi.

Ratei e risconti attivi

Alla voce D dell'attivo risultano risconti attivi, già analizzati in precedenza.

Ratei e risconti passivi

Alla voce E del passivo risultano iscritti risconti passivi, già analizzati in precedenza.

Altri fondi per oneri

Alla voce B del passivo risultano iscritti gli altri fondi per rischi ed oneri, già analizzati in precedenza.

Imposte sul reddito dell'esercizio

L'ammontare delle imposte sul reddito dell'esercizio è dettagliatamente analizzato nell'appendice fiscale di cui al successivo punto 14).

8) AMMONTARE DEGLI ONERI FINANZIARI IMPUTATI NELL'ESERCIZIO AI VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO PATRIMONIALE, DISTINTI PER VOCE

Non sono stati imputati oneri finanziari ai valori iscritti nell'attivo patrimoniale.

9) NOTIZIE SULLA COMPOSIZIONE E NATURA DEGLI IMPEGNI, DELLE GARANZIE E DELLE PASSIVITA' POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

A fine anno non risulta iscritto alcun impegno o garanzia.

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

I ricavi complessivi di euro 4.892.743,15 si riferisce ai seguenti proventi:

- 4.652.746,00 per vendita lotto area zona B/AIU1 Quadrante Europa;
- 239,997,15 per vendita aree zona zai storica a vari soggetti.

A.5 – Altri ricavi e proventi

Il dettaglio dei ricavi per complessivi euro 9.319.6.103,18 è così riassunto:

- 7.592.446,03 per canoni di concessione immobili ad operatori pubblici e privati;
- 1.123.210,03 per canoni integrativi gestioni servizi condominiali concessioni;
- 453.133,64 quale quota di competenza dell'esercizio dei risconti passivi per contributi in conto capitale;
- 33.403,21 rimborso imposte imu da parte di alcuni clienti;
- 57.016,62 per rimborsi spese varie e risarcimenti;
- 5.941,26 per sopravvenienze attive varie;
- 54.452,39 per contributi c/esercizio vari così suddivisi
 - a. Contributi GSE tariffa incentivante impianto fotovoltaico piattaforma V2 per euro 5.745,27;
 - b. Contributi a parziale finanziamento spese correnti progetti Veneto Intermodal (euro 14.234,80), CEF/Pass4Core (euro 10.272,77 e Meridian (euro 4.699,55);
 - c. Contributi Art Bonus per euro 19.500,00.

Analisi canoni di concessione

<i>Classe</i>		<i>Valori al 31/12/21</i>	<i>Valori al 31/12/22</i>
A 5	Canoni Uffici Centro Servizi, Eurooffice e Palazzina ex MG	837.000	887.000
	Canoni centro spedizionieri e piattaforme logistiche	3.562.000	3.598.000
	Canoni Officina Q3 e officina-distributore interporto	1.137.000	1.175.000
	Canoni compendio doganale e (Centro giovane impresa al 2011)	651.000	619.000
	Canoni concessione binari e altri impianti	94.000	116.000
	Canoni concessione aree	1.128.000	1.178.000
	Canoni aree agricole	16.000	19.000
	7.425.000	7.592.000	

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 1.027.193,11 sono relativi

- per euro 1.006.721,22 all'acquisto delle aree e spese per migliorie nelle varie zone di competenza dell'Ente, da urbanizzare e destinare all'insediamento di attività produttive;
- per euro 20.471,89 all'acquisto di materiale di consumo vario (cancelleria, toner, carburanti, copie eliografiche, abbonamenti, ecc).

Il dettaglio dei costi per acquisto aree è così rappresentato:

- Acquisto aree e spese tecniche Quadrante Europa euro 951.867,56;
- Acquisto aree e spese tecniche Marangona euro 46.194,16;
- Migliorie e spese tecniche Bassona e zai storica euro 8.659,50.

I costi relativi all'acquisto aree 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 177.338,05 sono così determinati:
- 143.515,71 per manutenzioni stradali e opere viarie;
 - 33.822,34 per spese tecniche, progettazione e oneri sicurezza.
- b) I costi per le prestazioni di servizi di complessivi euro 3.809.580,17 sono così riassunti:

<i>Classe</i>		<i>Valori al 31/12/21</i>	<i>Valori al 31/12/22</i>
B 7 b)	Utenze acqua ed energia elettrica, telefono, vigilanza e pulizie	50.000	56.000
	Servizi resi da terzi	390.000	396.000
	Consulenze e servizi professionali, certificazioni	219.000	193.000
	Emolumenti Amministratori e Revisori	548.000	540.000
	Spese pubblicità, marketing, promozionali e rappresentanza	194.000	233.000
	Spese per manutenzioni e assicurazioni	1.011.000	831.000
	Spese legali e servizi diversi	74.000	65.000
	Spese amministrazione immobili a nostro carico	179.000	373.000
	Riversamento canoni integrativi concessionari (partita di giro)	774.000	1.123.000
		3.439.000	3.810.000

B.8 Costi per godimento beni di terzi:

I costi per godimento beni di terzi di euro 11.956,40 sono così determinati:

- Euro 740,52 per servizi posteggio auto;
- Euro 10.585,88 per locazione autovetture aziendali;
- Euro 630,00 per noleggio erogatore acqua.

B.9 Costi per il personale:

I costi per il personale ammontano a complessivi euro 2.131.432,51 sono già analizzati nel conto economico.

B.10 Ammortamenti e svalutazioni

Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali.

Complessivamente gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali (relativi alle licenze software) ammontano ad euro 9.472,07.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali.

Gli ammortamenti dei costi pluriennali ammontano a complessivi euro 51.468,16 relativi agli oneri collettore fognario e agli oneri di progettazione vari.

Risultano ammortamenti economico-tecnici di euro 1.1.301.264,97 relativi alle varie infrastrutture (binari, piattaforme logistiche, prefabbricati, ecc.) ed euro 441.333,34 relativi ai fabbricati strumentali (Uffici).

Gli ammortamenti dagli altri beni ammontano a euro 42.565,79 di cui ammortamenti indeducibili per euro 26.128,64 relativi agli arredi bar/ristorante, ai cellulari e alle autovetture aziendali.

Complessivamente gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ammontano ad euro 1.846.104,23.

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:

	<u>Acquisti</u>	<u>Vendite</u>	<u>Variazioni rimanenze</u>
Bassona	6.264,00	0,00	+ 6.264,00
Marangona	46.194,16	0,00	+ 46.194,16
Zai storica	2.395,50	5.505,27	- 3.109,77
Quadrante Europa	951.867,56	1.778.331,71	- 826.464,15
Aree fabbricati strumentali	0,00	0,00	<u>0,00</u>
			- 777.115,76

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 1.171.654,58 è così rappresentato:

<i>Classe</i>		<i>Valori al 31/12/21</i>	<i>Valori al 31/12/22</i>
B 14	Imposte e tasse deducibili (cartelle esattoriali, Tasi, tari, visure, ipotecarie, registro, bollo e varie)	36.000	34.000
	Imposte e tasse indeducibili (Imu, bolli auto e varie)	935.000	927.000
	Perdite su crediti	1.000	2.000
	Sopravvenienze passive e costi anni precedenti	34.000	62.000
	Oneri di utilità sociale	108.000	83.000
	Erogazioni liberali straordinarie (Art Bonus)	30.000	30.000
	Contributi c/impianti Comune Verona per acquisto apparecchiature progetto “Controllo aree QE”	35.000	0
	Quote associative e abboni passivi	37.000	34.000
		1.216.000	1.172.000

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 di complessivi euro 8.770,38 è determinato dagli interessi attivi su conti correnti bancari.

C.17 Interessi ed altri oneri finanziari

Gli interessi passivi ed oneri finanziari per complessivi euro 353.975,37 sono costituiti dalle seguenti voci:

- Interessi passivi, commissioni disponibilità fondi e oneri fideiussioni per euro 547.937,35;
- Interessi passivi su mutui per euro 306.038,02.

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 non sono state effettuate svalutazioni di partecipazioni.

11) NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI RIPARTITO PER CATEGORIE

Il numero medio dei dipendenti in forza al Consorzio nell'esercizio 2022 è di 20 unità così suddiviso:

	<u>Ad inizio anno</u>	<u>A fine anno</u>
Dirigenti	n. 3	n. 3
Quadri	n. 3	n. 3
Impiegati e Ausiliari	n. 15	n. 14

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 539.676,08 e sono così suddivisi:

Compensi e rimborsi al Consiglio Direttivo	euro 427.275,73
Contributi Inps gestione separata Consiglio Direttivo	<u>euro 75.083,51</u>
	euro 502.359,24
Compensi e rimborsi Collegio Revisori	<u>euro 37.316,84</u>
	euro 539.676,08

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 all'inizio dell'esercizio è così suddiviso:

A-I) FONDI DOTAZIONE ENTI CONSORZIATI			
	Comune Verona	Provincia Verona	CCIAA Verona
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
A-III) RISERVE DI RIVALUTAZIONE			
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
A-VII) CONFERIMENTI VOLONTARIE CONTRIBUTI C/CAPITALE ENTI CONSORZIATI			
	Comune Verona	Provincia Verona	CCIAA Verona
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
A-VII) CONTRIBUTI IN C/CAPITALE DA ALTRI ENTI PUBBLICI E PRIVATI			
	Regione Veneto		Ministero Trasporti
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 1ª fase opere legge 240 (1993/1997)	L. -	L. -	L. 15.499.999.697
	L. 13.207.015.899	L. -	L. 15.499.999.697
	€ 6.820.854,48	€ -	€ 8.005.081,78
			14.825.936,26
A- VIII) UTILI PORTATI A NUOVO			
	Utili esercizi 1997/2021		45.933.084,86
Totale Patrimonio Netto al 01/01/2022			71.144.630,61

14) APPENDICE FISCALE 2022

Determinazione deducibilità interessi passivi:

Interessi netti	345.204,99
Limite deducibilità (R.O.L. periodo + R.O.L. precedenti)	<u>1.672.474,00</u>
Quota indeducibile	zero

1) DETERMINAZIONE DELL'IRES

a) Risultato dell'esercizio	+ 2.049.001,46
b) Variazioni in aumento (costi indeducibili)	+ 1.562.900,70
c) Variazioni in diminuzione (ricavi intassabili e ACE)	- 543.347,10
d) Perdite esercizi precedenti	<u>- 0,00</u>
Imponibile IRES anno 2022	+ 3.068.555,06

Imposta aliquota ordinaria (24%)	
Acconti versati nel 2022	678.229,00
Imposta Ires netta 2022	<u>736.453,21</u>
Saldo a debito anno 2022	58.224,21

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

a) Differenza valore/costi della produzione (escluse le voci B9-B12-B13)	+ 5.391.403,93
b) Variazioni in aumento (costi indeducibili e IMU)	+ 1.572.494,48
c) Variazioni in diminuzione (Cuneo fiscale)	<u>- 2.298.899,33</u>
Imponibile IRAP anno 2022	+ 4.664.999,08

Imposta aliquota ordinaria (3,9%)	
Acconti versati nel 2022	169.680,00
Imposta Irap anno 2022	<u>181.934,56</u>
Saldo a debito anno 2022	- 12.254,96

3) FISCALITA' DIFFERITA

Al 01/01/2022 il Fondo Imposte Differite ammontava a complessivi €. 52.623,20.

Nel corso dell'esercizio è stato utilizzato il Fondo integralmente al fine di imputare e determinare correttamente le imposte di esercizio, riprendendo pertanto i Fondi accantonati per le quote di competenza dell'esercizio 2022 essendosi verificati i presupposti per tali riprese.

Il Fondo costituito ammonta pertanto al 31/12/2022 a complessivi €. 0,00.

Il tutto come da prospetti sotto riportati:

PROSPETTO FISCALITA' DIFFERITA - FONDO IMPOSTE DIFFERITE IRES (24%)

		1)	2)	3)
31/12/2017	Accantonamento per plusvalenza rateizzata 2017	288.000,00		
31/12/2018	Utilizzo quota	- 72.000,00		
31/12/2018	Accantonamento per plusvalenza rateizzata 2018		198.972,86	
31/12/2018	Accantonamento per rimborso imu rinviato 2018			2.880,00
31/12/2019	Utilizzo quota (euro 121.743,22)	- 72.000,00	- 49.743,22	
31/12/2020	Utilizzo quota (euro 121.743,22)	- 72.000,00	- 49.743,22	
31/12/2021	Utilizzo quota (euro 121.743,22)	- 72.000,00	- 49.743,22	
31/12/2022	Saldo quota (euro 52.623,20)	<u>0,00</u>	<u>- 49.743,20</u>	<u>- 2.880,00</u>
		0,00	0,00	0,00

Il Presidente del Consorzio ZAI
F.to Matteo Gasparato

		Allegato n. 11 al D.Lgs 118/2011			
STATO PATRIMONIALE (ATTIVO)		Anno 2021	Anno 2022	riferimento art.2425 cc	riferimento DM 26/4/95
1	A) CREDITI vs.LO STATO ED ALTRE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE PER LA PARTECIPAZIONE AL FONDO DI DOTAZIONE			A	A
	TOTALE CREDITI vs PARTECIPANTI (A)	0,00	0,00		
	B) IMMOBILIZZAZIONI				
	Immobilizzazioni immateriali			BI	BI
1	costi di impianto e di ampliamento			BI1	BI1
2	costi di ricerca sviluppo e pubblicità			BI2	BI2
3	diritti di brevetto ed utilizzazione opere dell'ingegno			BI3	BI3
4	concessioni, licenze, marchi e diritti simile	23.017,43	13.545,36	BI4	BI4
5	avviamento			BI5	BI5
6	immobilizzazioni in corso ed acconti			BI6	BI6
9	altre			BI7	BI7
	Totale immobilizzazioni immateriali	23.017,43	13.545,36		
	Immobilizzazioni materiali				
II 1	Beni demaniali				
1.1	Terreni				
1.2	Fabbricati				
1.3	Infrastrutture				
1.9	Altri beni demaniali				
III 2	Altre immobilizzazioni materiali				
2.1	Terreni			BI11	BI11
	<i>di cui in leasing finanziario</i>				
2.2	Fabbricati	28.007.428,56	28.807.334,54		
	<i>di cui in leasing finanziario</i>		0,00		
2.3	Impianti e macchinari	1.009.993,84	1.075.414,77	BI12	BI12
	<i>di cui in leasing finanziario</i>				
2.4	Attrezzature industriali e commerciali			BI13	BI13
2.5	Mezzi di trasporto				
2.6	Macchine per ufficio e hardware				
2.7	Mobili e arredi				
2.8	Infrastrutture				
2.9	Diritti reali di godimento				
2.99	Altri beni materiali	227.342,75	194.671,96		
3	Immobilizzazioni in corso ed acconti			BI15	BI15
	Totale immobilizzazioni materiali	29.244.765,15	30.077.421,27		
IV	Immobilizzazioni Finanziarie				
1	Partecipazioni in			BI11	BI11
a	<i>imprese controllate</i>	401.734,74	401.734,74	BI11a	BI11a
b	<i>imprese partecipate</i>	8.438.000,00	8.438.000,00	BI11b	BI11b
c	<i>altri soggetti</i>	1.388.463,94	1.388.463,94		
2	Crediti verso			BI12	BI12
a	<i>altre amministrazioni pubbliche</i>				
b	<i>imprese controllate</i>			BI12a	BI12a
c	<i>imprese partecipate</i>	315.406,50	315.406,50	BI12b	BI12b
d	<i>altri soggetti</i>	19.820,11	19.820,11	BI12c BI12d	BI12d
3	Altri titoli			BI13	
	Totale immobilizzazioni finanziarie	10.563.425,29	10.563.425,29		
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	39.831.207,87	40.654.391,92		
	C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I	Rimanenze	45.681.804,21	44.910.641,45	CI	CI
	Totale	45.681.804,21	44.910.641,45		
II	Crediti				
1	Crediti di natura tributaria				
a	<i>Crediti da tributi destinati al finanziamento della sanità</i>				
b	<i>Altri crediti da tributi</i>				
c	<i>Crediti da Fondi perequativi</i>				
2	Crediti per trasferimenti e contributi				
a	<i>verso amministrazioni pubbliche</i>				
b	<i>imprese controllate</i>			CI12	CI12
c	<i>imprese partecipate</i>			CI13	CI13
d	<i>verso altri soggetti</i>				
3	Verso clienti ed utenti	1.095.384,18	342.276,33	CI11	CI11
4	Altri Crediti			CI15	CI15
a	<i>verso l'erario</i>	176.460,33	19.500,00		
b	<i>per attività svolta per c/terzi</i>				
c	<i>altri</i>	919.922,93	876.362,98		
	Totale crediti	2.191.767,44	1.238.139,31		
III	ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZI				
1	partecipazioni			CI11,2,3,4,5	CI11,2,3
2	altri titoli			CI16	CI15
	Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzi	0,00	0,00		
IV	DISPONIBILITA' LIQUIDE				
1	Conto di tesoreria				
a	<i>Istituto tesoriere</i>				CIV1a
b	<i>presso Banca d'Italia</i>				
2	Altri depositi bancari e postali	2.266.765,76	4.677.805,80	CIV1	CIV1b e CIV1c
3	Denaro e valori in cassa	3.000,00	3.000,00	CIV2 e CIV3	CIV2 e CIV3
4	Altri conti presso la tesoreria statale intestati all'ente				
	Totale disponibilità liquide	2.269.765,76	4.680.805,80		
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	50.143.337,41	50.829.586,56		
	D) RATEI E RISCONTI				
1	Ratei attivi	80.593,04	94.596,05	D	D
2	Risconti attivi	51.068,56	40.033,21	D	D
	TOTALE RATEI E RISCONTI (D)	131.661,60	134.629,26		
	TOTALE DELL'ATTIVO	90.106.206,88	91.618.607,74		

Allegato n. 11 al D.Lgs 118/2011

STATO PATRIMONIALE (PASSIVO)		Anno 2021	Anno 2022	riferimento	riferimento
				art.2425 cc	DM 26/4/95
A) PATRIMONIO NETTO					
I	Fondo di dotazione			AI	AI
II	Riserve	385.793,31	385.793,31		
a	da risultato economico di esercizi precedenti	66.238.365,37	68.861.051,17	AVII, AVII	AVII, AVII
b	da capitale	1.897.786,13	1.897.786,13	AII, AIII	AII, AIII
c	da permessi di costruire				
d	riserve indisponibili per beni demaniali e patrimoniali indisponibili e per i beni culturali				
e	altre riserve indisponibili				
III	Risultato economico dell'esercizio	2.622.685,80	2.049.001,46	AIX	AIX
Patrimonio netto complessivo della quota di pertinenza di terzi		71.144.630,61	73.193.632,07		
Fondo di dotazione e riserve di pertinenza di terzi					
Risultato economico dell'esercizio di pertinenza di terzi					
Patrimonio netto di pertinenza di terzi		0,00	0,00		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		71.144.630,61	73.193.632,07		
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI					
1	per trattamento di quiescenza			B1	B1
2	per imposte	52.623,20	0,00	B2	B2
3	altri	20.446,81	20.446,81	B3	B3
4	fondo di consolidamento per rischi e oneri futuri				
TOTALE FONDI RISCHI ED ONERI (B)		73.070,01	20.446,81		
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		922.434,15	938.874,15	C	C
TOTALE T.F.R. (C)		922.434,15	938.874,15		
D) DEBITI ⁽¹⁾					
1	Debiti da finanziamento				
a	prestiti obbligazionari			D1e D2	D1
b	v/ altre amministrazioni pubbliche				
c	verso banche e tesoriere (esigibili entro l'esercizio successivo)	350.642,48	365.882,19	D4	D3 e D4
d	verso banche e tesoriere (esigibili oltre l'esercizio successivo)	6.853.695,41	6.487.809,88	D5	
e	verso altri finanziatori	138.969,27	73.621,08	D7	D6
2	Debiti verso fornitori	599.832,13	1.055.620,61	D6	D5
3	Acconti (esigibili entro l'esercizio successivo)	5.100.080,00	4.752.700,00		
4	Acconti (esigibili oltre l'esercizio successivo)	0,00	0,00		
4	Debiti per trasferimenti e contributi				
a	enti finanziati dal servizio sanitario nazionale			D9	D8
b	altre amministrazioni pubbliche			D10	D9
c	imprese controllate				
d	imprese partecipate				
e	altri soggetti				
5	altri debiti			D12,D13,D14	D11,D12,D13
a	tributari	78.100,08	145.867,71		
b	verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	83.090,83	84.469,22		
c	per attività svolta per c/terzi ⁽²⁾				
d	altri	882.000,39	875.389,14		
TOTALE DEBITI (D)		14.086.410,59	13.841.359,83		
E) RATEI E RISCONTI E CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI					
I	Ratei passivi	184.890,12	385.625,72	E	E
II	Risconti passivi			E	E
1	Contributi agli investimenti				
a	da altre amministrazioni pubbliche	3.694.771,40	3.238.669,16		
b	da altri soggetti				
2	Concessioni pluriennali				
3	Altri risconti passivi				
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)		3.879.661,52	3.624.294,88		
TOTALE DEL PASSIVO		90.106.206,88	91.618.607,74		
CONTI D'ORDINE					
1) Impegni su esercizi futuri					
2) beni di terzi in uso					
3) beni dati in uso a terzi					
4) garanzie prestate a amministrazioni pubbliche					
5) garanzie prestate a imprese controllate					
6) garanzie prestate a imprese partecipate					
7) garanzie prestate a altre imprese					
TOTALE CONTI D'ORDINE		0,00	0,00		

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE ELETTRONICO
Protocollo N° 0302463 del 11/08/2023 08:26:25

		Allegato n. 11 al D.Lgs 118/2011			
CONTO ECONOMICO		Anno 2021	Anno 2022	riferimento art.2425 cc	riferimento DM 26/4/95
A) COMPONENTI POSITIVI DELLA GESTIONE					
1	Proventi da tributi				
2	Proventi da fondi perequativi				
3	Proventi da trasferimenti e contributi				
a	<i>Proventi da trasferimenti correnti</i>	57.618,12	54.452,39		A5c
b	<i>Quota annuale di contributi agli investimenti</i>	453.133,64	453.133,64		E20c
c	<i>Contributi agli investimenti</i>				
4	Ricavi delle vendite e prestazioni e proventi da servizi pubblici			A1	A1a
a	Proventi derivanti dalla gestione dei beni				
b	<i>Ricavi della vendita di beni</i>	2.550.610,47	4.892.743,15		
c	<i>Ricavi e proventi dalla prestazione di servizi</i>				
5	Variazioni nelle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, etc. (+/-)			A2	A2
6	Variazione dei lavori in corso su ordinazione			A3	A3
7	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			A4	A4
8	Altri ricavi e proventi diversi	8.281.258,08	8.806.075,89	A5	A5 a e b
totale componenti positivi della gestione A)		11.342.620,31	14.206.405,07		
B) COMPONENTI NEGATIVI DELLA GESTIONE					
9	Acquisto di materie prime e/o beni di consumo	-963.289,49	-1.027.193,11	B6	B6
10	Prestazioni di servizi	-4.449.928,84	-3.986.918,22	B7	B7
11	Utilizzo beni di terzi	-11.630,80	-11.956,40	B8	B8
12	Trasferimenti e contributi				
a	<i>Trasferimenti correnti</i>				
b	<i>Contributi agli investimenti ad altre Amministrazioni pubb.</i>				
c	<i>Contributi agli investimenti ad altri soggetti</i>				
13	Personale	-2.004.848,33	-2.131.432,51	B9	B9
14	Ammortamenti e svalutazioni			B10	B10
a	<i>Ammortamenti di immobilizzazioni Immateriali</i>	-9.472,07	-9.472,07	B10a	B10a
b	<i>Ammortamenti di immobilizzazioni materiali</i>	-1.954.790,38	-1.836.632,26	B10b	B10b
c	<i>Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>			B10c	B10c
d	<i>Svalutazione dei crediti</i>			B10d	B10d
15	Variazioni nelle rimanenze di materie prime e/o beni di consumo (+/-)	498.773,48	-777.115,76	B11	B11
16	Accantonamenti per rischi			B12	B12
17	Altri accantonamenti			B13	B13
18	Oneri diversi di gestione	-1.182.244,61	-1.109.858,77	B14	B14
totale componenti negativi della gestione B)		-10.077.431,04	-10.890.579,10		
DIFFERENZA FRA COMP. POSITIVI E NEGATIVI DELLA GESTIONE (A-B)		1.265.189,27	3.315.825,97		
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI					
<i>Proventi finanziari</i>					
19	Proventi da partecipazioni			C15	C15
a	<i>da società controllate</i>				
b	<i>da società partecipate</i>				
c	<i>da altri soggetti</i>				
20	Altri proventi finanziari	112,81	8.770,38	C16	C16
Totale proventi finanziari		112,81	8.770,38		
<i>Oneri finanziari</i>					
21	Interessi ed altri oneri finanziari			C17	C17
a	<i>Interessi passivi</i>	-490.237,45	-353.975,37		
b	<i>Altri oneri finanziari</i>				
Totale oneri finanziari		-490.237,45	-353.975,37		
totale (C)		-490.124,64	-345.204,99		
D) RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE					
22	Rivalutazioni			D18	D18
23	Svalutazioni			D19	D19
totale (D)		0,00	0,00		
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI					
<i>Proventi straordinari (</i>					
c	<i>Sopravvenienze attive e insussistenze del passivo</i>	2.447.559,95	5.941,26	ex E20	ex E20
d	<i>Plusvalenze patrimoniali</i>	159.650,59	0,00		ex E20c
e	<i>Altri proventi straordinari</i>	0,00	0,00		
25	<i>Oneri straordinari</i>			ex E21	ex E21
b	<i>Sopravvenienze passive e insussistenze dell'attivo</i>	-33.423,92	0,00		ex E21b
c	<i>Minusvalenze patrimoniali</i>	0,00	0,00		ex E21a
d	<i>Altri oneri straordinari</i>	0,00	-61.795,81		ex E21d
totale (E)		2.573.786,62	-55.854,55	Voci abolite con D.Lgs. 139/2015	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)		3.348.851,25	2.914.766,43		
26	Imposte Ires ed irap	-726.165,45	-865.764,97	22	22
RISULTATO DELL'ESERCIZIO		2.622.685,80	2.049.001,46	23	23
28	Risultato dell'esercizio di pertinenza di terzi				

Relazione Collegio dei Revisori

RELAZIONE AL BILANCIO D'ESERCIZIO ANNO 2022

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, approvato dal Consiglio Direttivo nelle sedute del 29 maggio 2023 prot. 1635/23 e 11 luglio 2023 prot. 2159/23, viene sottoposto all'esame del Collegio dei Revisori, per il relativo parere di competenza.

Detto documento contabile è composto da:

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

In via preliminare, si rileva che il bilancio al 31 dicembre 2022 chiude con un utile netto d'esercizio pari ad euro 2.049.001,46.

I Revisori acquisiscono agli atti gli estratti conto delle banche al 31/12/2022, riscontrando l'importo totale di euro 4.677.805,80 come riportato nello stato patrimoniale disponibilità liquide.

Il Consorzio viene gestito secondo i criteri di economicità redditività e trasparenza ed è tenuto a perseguire l'obiettivo quanto meno del pareggio di bilancio.

Ciò premesso, nel seguente prospetto si riportano i dati riassuntivi del bilancio (Stato Patrimoniale e Conto Economico) al 31 dicembre 2022 confrontati con quelli dell'esercizio precedente:

STATO PATRIMONIALE	Anno 2022 (a)	Anno 2021 (b)	Variazione c=a - b	Diff. % c/b
Immobilizzazioni	40.654.391,92	39.831.207,87	823.184,05	2,07%
Attivo circolante	50.829.586,56	50.143.337,41	686.249,15	1,37%
Ratei e risconti attivi	134.629,26	131.661,60	2.967,66	2,25%
Totale attivo	91.618.607,74	90.106.206,88	1.512.400,86	1,68%
Patrimonio netto	73.193.632,07	71.144.630,61	2.049.001,46	2,88%
Fondi rischi e oneri	20.446,81	73.070,01	-52.623,20	-72,02%
Trattamento di fine rapporto	938.874,15	922.434,15	16.440,00	1,78%
Debiti	13.841.359,83	14.086.410,59	-245.050,76	-1,74%
Ratei e risconti passivi	3.624.294,88	3.879.661,52	-255.366,64	-6,58%
Totale passivo	91.618.607,74	90.106.206,88	1.512.400,86	1,68%

CONTO ECONOMICO	Anno 2022 (a)	Anno 2021 (b)	Variazione c=a - b	Diff. % c/b
Valore della produzione	14.212.346,33	13.949.830,85	262.515,48	1,88%
Costo della Produzione	-10.952.374,91	-10.110.854,96	-841.519,95	8,32%
Differenza della produzione	3.259.971,42	3.838.975,89	-579.004,47	-15,08%
Proventi ed oneri finanziari	-345.204,99	-490.124,64	144.919,65	-29,57%
Rettifiche valore attività finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00%
Risultato prima delle imposte	2.914.766,43	3.348.851,25	-434.084,82	-12,96%
Imposte dell'esercizio	-865.764,97	-726.165,45	-139.599,52	19,22%
Utile/Perdita dell'esercizio	2.049.001,46	2.622.685,80	-573.684,34	-21,87%

Nella tabella seguente si evidenziano, invece, gli scostamenti del Conto economico 2022 (arrotondati) con i dati del corrispondente Budget:

CONTRO ECONOMICO	Conto economico anno 2022 (a)	Budget anno 2022 (b)	Variazione +/- c=b - a	Diff. % c/a
Valore della produzione	14.212.000,00	18.530.000,00	-4.318.000,00	-23,30%
Costo della Produzione	-10.952.000,00	-13.340.000,00	2.388.000,00	-17,90%
Differenza della produzione	3.260.000,00	5.190.000,00	-1.930.000,00	-37,19%
Proventi ed oneri finanziari	-345.000,00	-560.000,00	215.000,00	-38,39%
Rettifiche valore attività finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00%
Risultato prima delle imposte	2.915.000,00	4.630.000,00	-1.715.000,00	-37,04%
Imposte dell'esercizio	-866.000,00	-1.465.000,00	599.000,00	-40,89%
Utile/Perdita dell'esercizio	2.049.000,00	3.165.000,00	-1.116.000,00	-35,26%

Il discostamento delle somme tra il budget economico preventivato e le risultanze finali del conto economico, presenta una differenza negativa pari ad euro 1.116.000,00.

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.

Dall'esame del documento di bilancio, il Collegio non rileva deroghe alle norme di legge, ai sensi dell'art. 2423 e seguenti del codice civile.

Il predetto documento 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;
- 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 le disposizioni previste 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 2022

Il Collegio passa, quindi, all'analisi delle voci più significative del bilancio d'esercizio 2022 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	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12
<i>Concessioni licenze marchi</i>	163.417,04	0,00	0,00	163.417,04
<i>-Fondo di ammortamento</i>	140.399,61	0,00	9.472,07	149.871,68
Valore netto	23.017,43			13.545,36
Avviamento	258.288,44	0,00	0,00	258.288,44
<i>-Fondo di ammortamento</i>	258.288,44	0,00	0,00	258.288,44
Valore netto	0,00			0,00
Totale	23.017,43			13.545,36

Le immobilizzazioni immateriali sono riferite all'avviamento di euro 258.288,44 relativo all'acquisto del ramo di Azienda Magazzini Generali Trazione Ferroviaria il cui ammortamento si è concluso nell'esercizio 2017, ed alle licenze per l'uso di vari software il cui ammortamento ammonta ad euro 9.472,07.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dalle corrispondenti quote 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	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12
Terreni e fabbricati		82.556.700,36	4.763.410,71	2.225.545,22	85.094.565,85
<i>-Fondo di ammortamento</i>		54.549.271,80	4.638,80	1.742.598,31	56.287.231,31
Valore netto Terreni e Fabbricati		28.007.428,56			28.807.334,54
Impianti e macchinario		87.312,22	0,00	0,00	87.312,22
<i>-Fondo di ammortamento</i>		87.312,22	0,00	0,00	87.312,22
Valore netto Impianti		0,00			0,00
Costi pluriennali		2.461.937,12	116.889,09	0,00	2.578.826,21
<i>-Fondo di ammortamento</i>		1.451.943,28	0,00	51.468,16	1.503.411,44
Valore netto costi pluriennali		1.009.993,84			1.075.414,77
Altri beni		1.147.315,20	9.895,00	3.670,00	1.153.540,20
<i>-Fondo di ammortamento</i>		919.972,45	3.670,00	42.565,79	958.868,24
Valore netto altri beni		227.342,75			194.671,96
Immobilizzazioni in corso/acconti		0,00	0,00	0,00	0,00
Totali		29.244.765,15			30.077.421,27

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 dei costi pluriennali indicato in bilancio, si evidenzia che nell'importo netto terreni e fabbricati è compresa la voce "Aree pertinenti immobili strumentali" per euro 4.178.807,07. Il Collegio riscontra quanto indicato nel registro dei beni ammortizzabili redatto dallo studio commercialista Aldegheri Enrico, con i dati di contabilità. Il registro viene acquisito agli atti del Collegio.

Nel corso dell'esercizio 2022 è continuata 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:

Immobilizzazioni	Finanziarie	Saldo iniziale 01.01	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12
Partecipazioni in imprese controllate, collegate ed altre		10.228.198,68	0,00	0,00	10.228.198,68
Crediti v/imprese collegate		315.406,50	0,00	0,00	315.406,50
Altri titoli, depositi cauzionali		19.820,11	0,00	0,00	19.820,11
Totali		10.563.425,29			10.563.425,29

Nel corso dell'esercizio le partecipazioni, iscritte al costo storico di acquisto, non sono state movimentate. Per quanto concerne il credito di euro 265.406,50 vantato verso la collegata Quadrante Europa Terminal Gate Spa, il Collegio prende atto che il Consorzio è ancora in attesa, da parte del socio RFI, dell'approvazione

dell'aumento di capitale attraverso l'utilizzo di tale posta come da comunicazione del Consorzio in data 31/01/2018 prot. 0258/185.

Nell'esercizio 2020 è stato concesso un prestito infruttifero di euro 50.000,00 alla partecipata Zailog Scarl per far fronte alle necessità di cassa. Detto prestito ad oggi risulta ancora in essere.

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	Variazioni +/-	Saldo al 31.12
Materiale di consumo (aree)	42.759.428,55	-777.115,76	41.982.312,79
Prodotti in corso di lavorazione	0,00	0,00	0,00
Lavori in corso su ordinazione	2.922.375,66	0,00	2.922.375,66
Prodotti finiti e merci	0,00	0,00	0,00
Acconti	0,00	5.953,00	5.953,00
Totali	45.681.804,21		44.910.641,45

L'attività istituzionale del Consorzio ZAI, regolamentata dall'art. 3 del D.Lgs. 579/48 e successive modifiche e integrazioni, 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.

La voce "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 (ditta CAIRE), che ha già versato acconti sul prezzo iscritti fra i debiti per euro 4.645.000,00 riportati alla voce "acconti da terzi", in attesa della formalizzazione del relativo atto di vendita, rinviato all'esercizio 2023.

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	Variazioni +/-	Saldo al 31.12
Verso clienti	1.095.384,18	-753.107,85	342.276,33
Crediti tributari (ires. Irap e iva)	176.460,33	-156.960,33	19.500,00
Crediti polizza assicurazione tfr	859.237,20	17.125,78	876.362,98
Verso altri (contributi e canoni)	60.685,73	-60.685,73	0,00
Totali	2.191.767,44		1.238.139,31

La voce "Crediti Tributari" si riferisce al saldo del credito d'imposta Art Bonus 2022 di euro 19.500,00 che il Consorzio vanta nei confronti dell'Erario a chiusura dell'esercizio. Tale importo è stato compensato con la prima rata degli acconti IRES/IRAP relativi all'esercizio 2023, eseguiti il 30/06/2023.

Disponibilità liquide

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

Disponibilità liquide	Saldo iniziale 01.01	Variazioni +/-	Saldo al 31.12
Depositi bancari	2.266.765,76	2.411.040,04	4.677.805,80
Denaro o valori in cassa	3.000,00	0,00	3.000,00
Totali	2.269.765,76		4.680.805,80

I depositi bancari a fine esercizio trovano corrispondenza gli estratti conto dei conti correnti bancari utilizzati per la gestione ordinaria e per il pagamento delle rate di mutuo.

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.

Ratei e risconti attivi	Saldo iniziale 01.01	Variazioni +/-	Saldo al 31.12
Ratei attivi	80.593,04	14.003,01	94.596,05
Risconti attivi	51.068,56	-11.035,35	40.033,21
Totali	131.661,60		134.629,26

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. L'importo per euro 40.033,21 è relativo a costi sostenuti nel 2022 da imputare agli esercizi successivi.

Patrimonio netto

Il Patrimonio Netto è così costituito:

Descrizione	Saldo iniziale 01.01	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12
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	43.310.399,06	2.622.685,80	0,00	45.933.084,86
A-IX) Utile (perdita) d'esercizio	2.622.685,80	2.049.001,46	2.622.685,80	2.049.001,46

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	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12
Trattamento di quiescenza	0,00	0,00	0,00	0,00
Per imposte anche differite	52.623,20	0,00	52.623,20	0,00
Altri fondi rischi	20.446,81	0,00	0,00	20.446,81
Totali	4.132.858,74			Totali

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

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	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12
Trattamento di fine rapporto	922.434,15	108.640,42	92.200,42	938.874,15
Totali	938.537,57			938.874,15

Debiti

Debiti	Saldo iniziale 01.01	Variazioni +/-	Saldo al 31.12
Debiti verso fornitori	599.832,13	455.788,48	1.055.620,61
Debiti verso banche	7.204.337,89	-350.645,82	6.853.692,07
Debiti verso altri finanziatori	138.969,27	-65.348,19	73.621,08
Debiti verso imprese contr/colleg	0,00	0,00	0,00
Debiti tributari	78.100,08	67.767,63	145.867,71
Acconti	5.100.080,00	-347.380,00	4.752.700,00
Debiti verso Istituti di Previdenza	83.090,83	1.378,39	84.469,22
Debiti diversi	882.000,39	-6.611,25	875.389,14
Totali	14.086.410,59		13.841.359,83

Si rileva che nell'arco dell'esercizio 2022 la situazione debitoria dell'Ente nei confronti dei fornitori è aumentata del 76% circa. Ciò a causa del fatto che alcuni termini di pagamento sono successivi alla chiusura dell'esercizio.

La situazione debitoria verso le banche si riferisce interamente alle rate dell'unico mutuo in essere a chiusura dell'esercizio per euro 6.853.692,07. La gestione di cassa presenta un saldo attivo iscritto nelle disponibilità liquide dell'attivo.

I debiti tributari si riferiscono per euro 75.388,54 alle ritenute Irpef relative al mese di dicembre, versate agli inizi del 2023, per euro 58.224,21 al saldo Ires anno 2022 e per euro 12.254,96 al saldo Irap anno 2022.

Nel complesso la situazione debitoria del Consorzio è leggermente diminuita rispetto all'esercizio precedente.

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:

Ratei e risconti passivi	Saldo iniziale 01.01	Variazioni +/-	Saldo al 31.12
Ratei passivi	184.890,12	200.735,60	385.625,72
Totali	184.890,12		385.625,72
Risconti passivi contribuiti	3.691.802,80	-453.133,64	3.238.669,16
Risconti passivi canonici	2.968,60	-2.968,60	0,00
Totali	3.694.771,40		3.238.669,16

I ratei passivi iscritti in bilancio rappresentano quote di costi di competenza del corrente esercizio, la cui liquidazione è avvenuta nel corso del 2023.

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.

Il totale dei ratei e risconti passivi a fine esercizio è pari ad euro 3.238.669,16.

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

Valore della produzione

Il Valore della Produzione è così composto:

Valore della produzione	Anno 2021	Variazioni +/-	Anno 2022
Ricavi e proventi per l'attività istituzionale	2.550.610,47	2.342.132,68	4.892.743,15
Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione 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 e fotovoltaico)	57.618,12	-3.165,73	54.452,39
2 - Canonici concessione immobili ed aree	8.198.199,83	517.456,23	8.715.656,06
3 - Proventi straordinari e altri ricavi e proventi	3.143.402,43	-2.593.907,70	549.494,73
Totali	13.949.830,85		14.212.346,33

I Ricavi dell'attività istituzionale sono costituiti dalla vendita di aree edificabili nelle zone Quadrante Europa e Zai storica ammontano ad euro 4.892.743,15. I due preliminari, in essere a chiusura dell'esercizio, dovrebbero trovare concretizzazione nel bilancio dell'esercizio 2023.

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.

I proventi straordinari pari a euro 549.494,73 si riferiscono, per la maggior parte (euro 453.133,64), alla quota di competenza del 2022 dei contributi in conto impianti iscritti alla voce del C.E. "ratei e risconti passivi".

Costi della produzione

I costi della produzione sono riassunti nella seguente tabella:

Costi della produzione	Anno 2021	Variazioni +/-	Anno 2022
Materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	963.289,49	63.903,62	1.027.193,11
Costi per servizi	4.449.928,84	-463.010,62	3.986.918,22
Costi per godimento di beni di terzi	11.630,80	325,60	11.956,40
Spese per il personale	2.004.848,33	126.584,18	2.131.432,51
Ammortamenti e svalutazioni	1.964.262,45	-118.158,12	1.846.104,33
Variazioni rimanenze di materie prime, di consumo e merci (aree)	-498.773,48	1.275.889,24	777.115,76
Accantonamenti per rischi	0,00	0,00	0,00
Altri accantonamenti	0,00	0,00	0,00
Oneri diversi di gestione	1.215.668,53	-44.013,95	1.171.654,58
Totali	10.110.854,96		10.952.374,91

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 2022 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:

Proventi ed oneri finanziari	Anno 2021	Variazioni +/-	Anno 2022
Proventi da partecipazioni	0,00	0,00	0,00
Altri proventi finanziari:	112,81	8.657,57	8.770,38
Totale	112,81		8.770,38
Interessi passivi su altri debiti	7.809,47	-7.809,47	0,00
Interessi passivi su mutui	437.427,98	-131.389,96	306.038,02
Interessi ed oneri su anticipazioni	45.000,00	2.937,35	47.937,35
Totale	490.237,45		353.975,37

Rettifiche di valore di attività finanziarie

Rettifiche valore attività finanziarie	Anno 2021	Variazioni +/-	Anno 2022
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
Svalutazioni di partecipazioni	0,00	0,00	0,00
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

Imposte sul reddito

Imposte	Anno 2021	Variazioni +/-	Anno 2022
Imposte correnti ires	678.229,13	58.224,08	736.453,21
Imposte correnti irap	169.679,54	12.255,42	181.934,96
Totale imposte correnti	847.908,67	70.479,50	918.388,17
Imposte esercizi precedenti	0,00	0,00	0,00
Imposte differite e anticipate	-121.743,22	69.120,02	-52.623,20
Totale	726.165,45		865.764,97

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 un imponibile IRES di euro 3.068.555,06 e un imponibile IRAP di euro 4.664.999,08.

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

L'attuale Collegio è stato nominato con decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 23 marzo 2022, agli atti dell'Ente con prot. 1259/22 in data 20 aprile 2022 il Consiglio Direttivo con deliberazione n. 077/22 ha preso atto della nomina.

Il Collegio, nell'esercizio 2022, 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.

Pur non partecipando attivamente alle riunioni del Consiglio Direttivo, ne ha seguito l'andamento attraverso l'analisi degli ordini del giorno nonché dei singoli verbali delle riunioni.

Dalla disamina di tali provvedimenti, il Collegio non ha riscontrato operazioni atipiche o irregolarità e le relative delibere adottate dall'Organo di Amministrazione sono in conformità con l'attività istituzionale del Consorzio.

Inoltre, nel corso dell'attività di vigilanza e controllo per l'esercizio 2022, come da vigente normativa, non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o menzione nella presente relazione. In particolare, nel corso delle verifiche si è proceduto 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 delle dichiarazioni fiscali. Sulla base delle risultanze 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.

Il Consorzio ZAI, essendo un "*Ente pubblico economico*", non è soggetto alla normativa che riguarda il contenimento della spesa pubblica cui ricadono le Amministrazioni pubbliche nazionali di cui all'art.1 del D.Lgs. 165/2001.

In ultimo, i dati che compaiono nel bilancio sono perfettamente rispondenti ai risultati delle scritture contabili dell'Ente.

CONCLUSIONI

Il Collegio,

- visti i risultati delle verifiche periodiche eseguite nel corso dell'anno 2022;
- 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 rilevato che non sono state effettuate operazioni atipiche di natura finanziaria;
- dato atto che la gestione è stata ispirata a criteri di prudente amministrazione;
- preso atto che il Consorzio ha tenuto costantemente monitorata la situazione finanziaria e ha seguito una politica di massima elasticità, bilanciando opportunamente i costi con i ricavi, nonché i flussi attivi con quelli passivi secondo un buon andamento gestionale;

ritiene che il Bilancio, chiuso alla data del 31.12.2022 con un utile d'esercizio di euro 2.049.001,46 (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 in data 14 luglio 2023.

Il Collegio dei Revisori dei conti

F.to Dott. Alessandro Mazzamati

F.to Dott.ssa Francesca De Carlini

F.to Dott.ssa Eliana Daniela Soviero

Allegati: Relazione del Consiglio Direttivo