

CAPO D'ANZIO S.P.A.

Sede in VIA BRESCHI SNC - 00042 ANZIO (RM) Capitale sociale Euro 500.000,00 I.V.

Bilancio al 31/12/2013

Stato patrimoniale attivo		31/12/2013	31/12/2012
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (di cui già richiamati)			
B) Immobilizzazioni			
<i>I. Immateriali</i>			
	1.218.772		1.218.772
- (Ammortamenti)	1.975		1.208
- (Svalutazioni)		1.216.797	1.217.564
<i>II. Materiali</i>			
- (Ammortamenti)			
- (Svalutazioni)			
<i>III. Finanziarie</i>			
- (Svalutazioni)			
Totale immobilizzazioni		1.216.797	1.217.564
C) Attivo circolante			
<i>I. Rimanenze</i>			
<i>II. Crediti</i>			
- entro 12 mesi	28.493		27.812
- oltre 12 mesi		28.493	27.812
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>			
<i>IV. Disponibilità liquide</i>			
		184.202	549.332
Totale attivo circolante		212.695	577.144
D) Ratei e risconti		631.600	650.318
Totale attivo		2.061.092	2.445.026
Stato patrimoniale passivo		31/12/2013	31/12/2012
A) Patrimonio netto			
<i>I. Capitale</i>		500.000	500.000
<i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>			
<i>III. Riserva di rivalutazione</i>			

		11	11
IV. Riserva legale			
V. Riserve statutarie			
VI. Riserva per azioni propria in portafoglio			
VII. Altre riserve	907.039		907.039
Versamenti in conto capitale	-----	907.039	907.039
		(956.268)	(711.850)
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo			
IX. Utile d'esercizio		(257.572)	(244.419)
X. Perdita d'esercizio			
		193.210	450.761
Totale patrimonio netto			
B) Fondi per rischi e oneri			
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato			
D) Debiti			
- entro 12 mesi	1.673.762		1.789.532
- oltre 12 mesi	-----	1.673.762	1.789.532
		194.120	204.713
E) Ratei e risconti			
		2.061.092	2.445.026
Totale passivo			
		31/12/2013	31/12/2012
Conto economico			
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni			
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti			
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione			
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			
5) Altri ricavi e proventi:			4
- vari			
- contributi in conto esercizio			
- contributi in conto capitale (quote esercizio)			4
			4
Totale valore della produzione			
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		134.520	140.898
7) Per servizi		49.522	48.956
8) Per godimento di beni di terzi			
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi			
b) Oneri sociali			
c) Trattamento di fine rapporto			
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi			
10) Ammortamenti e svalutazioni			

a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	767	986
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
	<u>767</u>	<u>986</u>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) Accantonamento per rischi		
13) Altri accantonamenti	8.296	9.567
14) Oneri diversi di gestione		
	<u>193.105</u>	<u>200.407</u>
Totale costi della produzione		
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(193.105)	(200.403)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- altri		
16) Altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti		
- altri		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		3.964
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante		
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti		
- altri	<u>727</u>	
		<u>3.964</u>
	<u>727</u>	<u>3.964</u>
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti		
- altri	<u>65.241</u>	<u>47.738</u>
	65.241	47.738
17-bis) utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari	(64.514)	(43.774)

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

- 18) Rivalutazioni:
- a) di partecipazioni
 - b) di immobilizzazioni finanziarie
 - c) di titoli iscritti nell'attivo circolante

- 19) Svalutazioni:
- a) di partecipazioni
 - b) di immobilizzazioni finanziarie

c) di titoli iscritti nell'attivo circolante

Totale rettifiche di valore di attività finanziarie

E) Proventi e oneri straordinari

20) Proventi:

- plusvalenze da alienazioni	47	6.120
- varie		
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		
	47	6.120

21) Oneri:

- minusvalenze da alienazioni		6.362
- imposte esercizi precedenti		
- varia		
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		
		6.362

Totale delle partite straordinarie

47 (242)

Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)

(257.572) (244.419)

22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

a) Imposte correnti

b) Imposte differite

c) Imposte anticipate

d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale

23) Utile (Perdita) dell'esercizio

(257.572) (244.419)

Presidente del Consiglio di amministrazione
Luigi D'Arpino



CAPO D'ANZIO S.P.A.

Sede in VIA BRESCHI SNC - 00042 ANZIO (RM) Capitale sociale Euro 500.000,00 I.V.

Nota integrativa al bilancio chiuso il 31/12/2013

Premessa

Signori Soci/Azionisti, il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 257.572.

La società ha fatto ricorso al maggior termine di cui all'art. 2364 c.c. al fine di consentire all'organo amministrativo le opportune valutazioni conseguenti all'approvazione, da parte dell'Amministrazione Regionale, del nuovo piano di sviluppo dell'iniziativa. Detta approvazione è avvenuta da parte della Regione Lazio con Determina del 4/4/2014 n. G04342

La vostra società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento (articolo 2497-bis, quarto comma, C.c.) da parte del Comune di Anzio. Di seguito si riportano i dati essenziali dell'ultimo Bilancio di previsione disponibile per l'anno 2013, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 56 del 26 novembre 2013.

Entrate correnti destinate ai programmi		
Tributi	(+)	40.283.634,00
Trasferimenti	(+)	6.870.724,00
Entrate extratributarie	(+)	5.897.103,00
Entrate correnti spec. per invest.	(-)	5.200,00
Entrate correnti gen. per invest.	(-)	688.600,00
Risorse ordinarie		52.257.961,00
Avanzo per bilancio corrente	(+)	0,00
Entr. C/cap per spese correnti	(+)	190.000,00
Prestiti per spese correnti	(+)	0,00
Risorse straordinarie		190.000,00
Totale (destinato ai programmi)		52.447.961,00

Uscite correnti impiegate nei programmi		
Spese correnti	(+)	50.937.411,00
Funzionamento		50.937.411,00
Rimborso di prestiti	(+)	6.741.843,00
Rimborso anticipazioni cassa	(-)	4.500.000,00
Rimborso finanziamenti a breve	(-)	0,00
Indebitamenti		4.241.843,00
Disavanzo applicato al bilancio	(+)	0,00
Disavanzo progressivo		0,00
Totale (impiegato nei programmi)		55.179.254,00

Entrate investimenti destinate ai programmi		
Trasferimenti capitale	(+)	2.798.803,00
Entr. C/cap. per spese correnti	(-)	190.000,00
Riscossione crediti	(-)	0,00
Entrate correnti spec. per invest.	(+)	5.200,00
Entrate correnti gen. per invest.	(+)	688.600,00
Avanzo per bilancio investim.	(+)	0,00
Risorse gratuite		3.202.603,00
Accensione di prestiti	(+)	7.231.293,00
Prestiti per spese correnti	(-)	0,00
Anticipazioni cassa	(-)	4.500.000,00
Finanziamenti a breve	(-)	0,00
Risorse onerose		2.731.293,00
Totale (destinato ai programmi)		6.933.706,00

Uscite investimenti impiegate nei programmi		
Spese in conto capitale	(+)	3.202.503,00
Concessione crediti	(-)	0,00
Investimenti effettivi		3.202.503,00
Totale (impiegato nei programmi)		3.202.503,00

Riepilogo entrate 2013		
Correnti		52.447.961,00
Investimenti		6.933.706,00
Movimenti di fondi		4.500.000,00
Entrate destinate ai programmi (+)		62.881.757,00
Servizi Clienti		6.619.000,00
Altre entrate (+)		5.619.000,00
Totale		68.500.757,00

Riepilogo uscite 2013		
Correnti		55.179.254,00
Investimenti		3.202.503,00
Movimenti di fondi		4.500.000,00
Uscite impiegate nei programmi (+)		62.881.757,00
Servizi Clienti		6.619.000,00
Altre uscite (+)		5.619.000,00
Totale		68.500.757,00

Attività svolte

La vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nella fase progettuale e propedeutica alla realizzazione del nuovo porto di Anzio, senza però aver ancora avviato il concreto esercizio della propria attività.

Tutte le voci iscritte in bilancio, come crediti, debiti e costi, sono relative alle spese sostenute per la realizzazione della suddetta fase progettuale, mentre non sono stati registrati ricavi.

Criteri di formazione

Il bilancio sottoposto Vi è redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma. Al fine di fornire tuttavia un'informativa più ampia ed esauriente sull'andamento della gestione sociale, nell'ambito in cui opera, si è ritenuto opportuno corredarlo della Relazione sulla Gestione.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2013 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci della attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di ricerca e sviluppo e gli altri oneri pluriennali sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale.

I costi di ricerca e sviluppo si riferiscono agli studi di progettazione per il nuovo Porto di Anzio e verranno ammortizzati a partire dal momento in cui l'opera sarà ultimata, previo giro conto degli stessi alle immobilizzazioni materiali, dopo l'inizio della concreta fase costruttiva.

Gli oneri pluriennali sono così suddivisi:

- Spese progettuali, relativi alla progettazione portuale definitiva, come da delibera di Consiglio per l'assegnazione dei lavori del 28 gennaio 2008 pari ad Euro 784.222
- Spese Progetto Life, pari ad Euro 143.378, relative alle attività di progettazione svolte dai professionisti incaricati dell'ambito del "Progetto Europeo Life"; si tratta di un progetto cofinanziato dalla UE e dal Comune di Anzio volto allo sviluppo di una visione strategica della gestione ambientale del nuovo Porto di Anzio.
- Altri oneri pluriennali, pari ad Euro 1.975, relativi all'imposta sostitutiva sul mutuo chirografario di Euro 790.000 erogato in data 11 ottobre 2011 per il pagamento dell'imposta di registro della Concessione demaniale, scadente in data 11 ottobre 2013. Tali oneri, ammortizzati in proporzione alla durata del finanziamento, risultano interamente ammortizzati al termine del corrente esercizio.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratel e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012		Variazioni	
	1.216.797	1.217.564		(767)	
Descrizione costi	Valore 31/12/2012	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2013
Spese progettuali capitalizzate	927.600				927.600
Altri oneri pluriennali	767			(767)	—
Costi di ricerca e sviluppo	289.197				289.197
	1.217.564			(767)	1.216.797

C) Attivo circolante

II. Crediti

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012			Variazioni
	28.493	27.812			681
Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	
Per crediti tributari	28.440			28.440	
Verso altri	53			53	
	28.493			28.493	

Tale posta è così suddivisa:

- La voce crediti tributari si riferisce al credito IVA per Euro 26.130, al credito IRES per Euro 498 ed alle ritenute sugli interessi attivi maturati sul c/c vincolato pari ad Euro 1.811
- La voce altri crediti è prevalentemente formata dagli acconti INAIL versati pari ad Euro 47

IV. Disponibilità liquide

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012		Variazioni
	184.202	549.332		(365.130)
Descrizione	31/12/2013	31/12/2012		
Depositi bancari e postali	182.876	549.332		
Denaro e altri valori in cassa	1.327			

Arrondamento	(1)	549.332
	184.202	

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Il saldo attivo di c/c, acceso presso la Banca Popolare del Lazio di Anzio, è relativo al conto dedicato e vincolato per la prenotazione dei posti barca.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
631.600	650.318	(18.718)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

I risconti attivi si riferiscono essenzialmente per € 610.902 all'imposta di registro gravante sui canoni determinati nella concessione demaniale marittima sottoscritta con la Regione Lazio il 21 settembre 2011, la cui competenza è rinviata ai futuri esercizi, in base alle tempistiche e agli importi stabiliti nella concessione stessa.

Passività

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
193.210	450.781	(257.571)

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Capitale	500.000			500.000
Riserva legale	11			11
Versamenti in conto capitale	907.039			907.039
Utili (perdite) portati a nuovo	(711.850)	(244.419)		(956.268)
Utile (perdita) dell'esercizio	(244.419)	244.419	(257.572)	(257.572)
	450.781	1	(257.572)	193.210

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Versamenti in conto capitale	Perdite pregresse a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	500.000	11	900.000	(575.236)	(136.614)	688.161
Destinazione del risultato dell'esercizio						
- attribuzione dividendi				(136.614)		
- rinvio perdita a nuovo			7.039			
Altre variazioni					(244.419)	
Risultato dell'esercizio precedente					(244.419)	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	500.000	11	907.039	(711.850)	(244.419)	450.781
Destinazione del risultato dell'esercizio						
- attribuzione dividendi				(244.419)		
- rinvio perdita a nuovo				1		
Altre variazioni					(257.572)	
Risultato dell'esercizio corrente					(257.572)	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	500.000	11	907.039	(956.268)	(257.572)	193.210

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.):

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni Categoria "A" - Comune di Anzio	2.550	100
Azioni Categoria "B" - Comune di Anzio	500	100
Azioni Categoria "B" - Marinedi Srl	1.950	100
Totale	5.000	100

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile
Capitale	500.000	B	
Riserva legale	11		
Altre riserve	907.039	A, B, C	907.039
Utili (perdite) portati a nuovo	(956.268)		

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

D) Debiti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
1.673.762	1.789.532	(115.770)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	841.885			841.885
Debiti verso fornitori	426.148			426.148
Debiti verso controllanti	9.280			9.280
Debiti verso istituti di previdenza	3.452			3.452
Altri debiti	392.996			392.996
Arrotondamento	1			1
	1.673.762			1.673.762

Il saldo della posta debiti è composto principalmente dalle seguenti voci:

- debito v/ banche, relativo al finanziamento chirografario ottenuto dalla Banca Popolare del Lazio pari ad Euro € 790.000, al quale sono stati sommati gli interessi passivi di competenza del II ed ultimo semestre di ammortamento pari ad Euro 23.700, nonché gli interessi passivi di mora dati dal mancato pagamento del debito alla scadenza prefissata del 01 ottobre 2013 pari ad Euro 27.764. Tale finanziamento è stato acceso per il pagamento in data 11 ottobre 2011 dell'imposta di registro per la concessione demaniale, rimborsabile in un'unica rata a termine e prevedeva n. 3 rate semestrali di preammortamento consecutive e posticipate di soli interessi, a partire dall'11 aprile 2012.
- debiti v/fornitori, comprensiva delle fatture da ricevere pari ad euro 285.561
- debiti verso controllanti, interamente riferiti al debito verso la controllante Marinedi srl
- debiti verso istituti di previdenza, relativa al debito INPS per euro 3.390 ed al debito INAIL per euro 62
- altri debiti, riferiti alle somme ricevute dai prenotatari a titolo di caparra per la prenotazione dei posti barca (Euro 183.105), debiti v/ i componenti del Consiglio di Amministrazione (Euro 82.356), debiti v/Sindaci (Euro 27.995) debiti v/Marinedi Srl (€ 15.266), debiti v/Comune di Anzio (€ 34.496), debiti per canoni demaniali (Euro 49.522) e da debiti vari (Euro 257).

Anche al fine di rendere l'informazione di cui al n. 22-bis dell'art. 2427 C.C., si segnala che il finanziamento chirografario è garantito da fidejussione di € 1.027.000 riasciata pro-quota dai soci in base alla compagine sociale così come composta al momento dell'accensione del finanziamento.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
194.120	204.713	(10.593)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. I risconti passivi sono riferiti al provento del Contributo in conto capitale erogato dall'Unione Europea in attuazione del Progetto Life, la cui competenza è rinviata all'esercizio a partire dal quale (avvenuta l'ultimazione dell'investimento) avverranno i relativi ammortamenti, conformemente a quanto previsto dal principio contabile OIC n. 16.

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	4	(4)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Altri ricavi e proventi		4	(4)
		4	(4)

Nell'esercizio 2013 non sono stati conseguiti ricavi in quanto la Società non è ancora operativa.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
193.105	200.407	(7.302)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Servizi	134.520	140.898	(6.378)
Godimento di beni di terzi	49.522	48.956	566
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	767	986	(219)
Oneri diversi di gestione	8.296	9.567	(1.271)
	193.105	200.407	(7.302)

Costi per servizi

Tale voce comprende, per un importo pari ad Euro 18.718, l'ammontare degli oneri per fidejussione a garanzia del pagamento dei canoni determinati nella concessione demaniale, riscontata per la parte di competenza dell'esercizio corrente sulla base delle tempistiche stabilite nella concessione stessa.

Godimento di beni di terzi

Tale voce accoglie interamente il canone demaniale di competenza dell'esercizio.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
(64.514)	(43.774)	(20.740)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante		3.964	(3.964)

	727		727
Proventi diversi dai precedenti (Interessi e altri oneri finanziari)	(65.241)	(47.738)	(17.503)
	(64.514)	(43.774)	(20.740)

I proventi attivi pari ad Euro 727 derivano dagli interessi di competenza maturati sui depositi di c/c bancario, mentre gli oneri finanziari si riferiscono prevalentemente agli interessi passivi e di mora sul finanziamento chirografario per un importo complessivo di Euro 64.511

Fiscalità differita / anticipata

Non sono state iscritte imposte anticipate derivanti da perdite fiscali riportabili dell'esercizio in quanto - per le stesse - non sussistono le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

Ai sensi di legge si evidenzia che i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi inerenti la revisione legale dei conti annuali ammontano ad Euro 5.345.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e all'organo di controllo (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.).

Qualifica	Compenso
Amministratori	42.500
Collegio sindacale	23.024

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Presidente del Consiglio di amministrazione

Luigi Di Arpino



CAPO D'ANZIO S.P.A.

Sede in VIA BRESCHI SNC -00042 ANZIO (RM) Capitale sociale Euro 500.000,00 I.V.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2013

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nella fase progettuale e propedeutica alla realizzazione del nuovo porto di Anzio, senza però aver ancora avviato il concreto esercizio della propria attività.

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento (articolo 2497-bis, quarto comma, C.c.) da parte del Comune di Anzio.

La società ha fatto ricorso al maggior termine di cui all'art. 2364 c.c. al fine di consentire all'organo amministrativo le opportune valutazioni conseguenti all'approvazione, da parte dell'Amministrazione Regionale, del nuovo piano di sviluppo dell'iniziativa. Detta approvazione è avvenuta da parte della Regione Lazio con Determina del 4/4/2014 n. G04342

Andamento della gestione

L'esercizio 2013 è stato caratterizzato da alcuni passaggi importanti in relazione agli obiettivi di realizzazione e gestione del nuovo Marina di Anzio. Dopo la modifica dell'assetto societario intervenuta nella seconda parte del 2012, e gli esiti negativi del bando promosso per la realizzazione e gestione dell'intero complesso portuale, l'attività societaria si è incentrata principalmente nel ripianificare l'intera operazione per trovare percorsi alternativi che consentissero la realizzazione dell'investimento.

Con il supporto del nuovo socio Marinedi, si è proceduto a rivedere il progetto complessivo per introdurre una nuova modalità di realizzazione per fasi che, riducendo il fabbisogno finanziario iniziale, consenta l'avvio della realizzazione del nuovo porto turistico di Anzio.

Il nuovo piano aziendale prevede quindi l'avvio della gestione del bacino attuale, a seguito di un investimento iniziale ridotto alle sole infrastrutture amovibili per consentire l'ormeggio di ca. 190 imbarcazioni; con l'avvio delle attività operative, potranno consegnarsi ai prenotatari i primi posti barca destinati a DOLT, incassando i relativi importi, ed in tal modo finanziando l'avvio della seconda fase. La seconda fase prevede l'ampliamento del bacino portuale attuale, secondo la configurazione prevista nel progetto definitivo, per ospitare sino a ca. 580 posti barca e relativi servizi a terra e a mare. Ultimata la seconda fase, in considerazione anche dell'andamento del mercato e cercando di apportare migliorie tecnologiche ed ambientali al progetto, si procederà alla terza fase che prevede il completamento del progetto definitivo.

A partire dal mese di settembre si è condivisa questa nuova pianificazione con gli uffici regionali preposti, che, solo nei primi mesi del 2014, a seguito di numerosi approfondimenti, hanno espresso parere positivo.

La gestione 2013 è stata pertanto caratterizzata dalla condizione di incertezza che si è superata solo nei primi mesi del 2014, dopo l'approvazione della nuova pianificazione degli investimenti da parte dell'amministrazione regionale. La gestione si è quindi concentrata sul fronte dei costi di esercizio, riducendo ove possibile i costi di funzionamento ordinario della società in attesa dell'avvio operativo.

Analisi della situazione finanziaria e patrimoniale

La situazione finanziaria riflette il quadro sopra descritto. L'incertezza in merito al concreto avvio delle attività operative, ha influenzato negativamente sia la possibilità della società di ottenere nuove provviste dagli istituti di credito sia la possibilità di utilizzare i fondi disponibili per le attività ordinarie.

La nuova situazione, che vede nei prossimi mesi l'avvio dell'attività operativa, e nel frattempo un rilancio dell'attività commerciale, dando la possibilità alla società per ottemperare agli impegni assunti, sia nuovo merito creditizio per finanziare la fase di start up.

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi due esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2013	31/12/2012
valore della produzione		4
margine operativo lordo	(192.338)	(199.421)
Risultato prima delle imposte	(257.572)	(244.419)

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Ricavi netti			
Costi esterni	192.338	199.421	(7.083)
Valore Aggiunto	(192.338)	(199.421)	7.083
Costo del lavoro			
Margine Operativo Lordo	(192.338)	(199.421)	7.083
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	767	986	(219)
Risultato Operativo	(193.105)	(200.407)	7.302
Proventi diversi		4	(4)
Proventi e oneri finanziari	(64.514)	(43.774)	(20.740)
Risultato Ordinario	(257.619)	(244.177)	(13.442)
Componenti straordinarie nette	47	(242)	289
Risultato prima delle imposte	(257.572)	(244.419)	(13.153)
Imposte sul reddito			
Risultato netto	(257.572)	(244.419)	(13.153)

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.216.797	1.217.564	(767)
Immobilizzazioni materiali nette			
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie			
Capitale immobilizzato	1.216.797	1.217.564	(767)
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti			
Altri crediti	28.493	27.812	681
Ratei e risconti attivi	631.600	650.318	(18.718)
Attività d'esercizio a breve termine	660.093	678.130	(18.037)
Debiti verso fornitori	426.148	349.812	76.336
Debiti tributari e previdenziali	3.452		3.452
Altri debiti	402.276	634.454	(232.178)
Ratei e risconti passivi	194.120	204.713	(10.593)
Passività d'esercizio a breve termine	1.025.996	1.188.979	(162.983)
Capitale d'esercizio netto	(365.903)	(510.849)	144.946
Capitale investito	850.894	706.715	144.179
Patrimonio netto	(193.210)	(450.781)	257.571
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine			
Posizione finanziaria netta a breve termine	(657.682)	(255.934)	(401.748)
Mezzi propri e indebitamento finanziario	(850.892)	(706.715)	(144.177)

netto

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2013, era la seguente (in Euro):

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Depositi bancari	182.876	549.332	(366.456)
Denaro e altri valori in cassa	1.327		1.327
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	184.203	549.332	(365.129)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	421		421
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)		15.266	(15.266)
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	841.464	790.000	51.464
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	841.885	805.266	36.619
Posizione finanziaria netta a breve termine	(657.682)	(255.934)	(401.748)
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari			
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine			
Posizione finanziaria netta	(657.682)	(255.934)	(401.748)

Informazioni attinenti al personale

La Società nel corso dell'esercizio 2013 non ha avuto dipendenti.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

La società non detiene partecipazioni in altre imprese, e pertanto nel corso dell'esercizio non ha intrattenuto rapporti con imprese controllate e/o collegate. Inoltre non sono intervenuti rapporti con altre parti correlate, avuto anche riguardo a quanto statuito dal principio contabile internazionale IAS 24.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La società non detiene azioni proprie o partecipazioni in Società controllanti.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del C.C.

Fattori di rischio

In merito al rischio finanziario, connesso al rischio di liquidità, si ritiene che con l'avvio delle attività operative, ed i primi incassi che si prospettano nell'esercizio corrente, tale rischio si potrà considerare superato. Quanto ai rischi connessi alla continuità aziendale (*going concern*), che sono sempre stati attentamente valutati negli esercizi precedenti (e in particolare nel 2012 in seguito all'esito negativo della gara di aggiudicazione dei lavori per la realizzazione dell'opera portuale), gli amministratori ritengono che per effetto della rimodulazione e rilancio dell'iniziativa tale rischio possa essere superato. In base al Piano Economico Finanziario approvato nel dicembre 2013 dal Consiglio di amministrazione, infatti, la società sarà in grado di far fronte ai propri impegni finanziari e di conseguire i primi ricavi e flussi attivi in un arco temporale contenuto, superando l'incertezza in commento. Laddove i flussi attivi derivanti da quanto di cui sopra non fossero sufficienti a riportare le perdite a meno di un terzo gli amministratori convocheranno d'urgenza i soci al fine di provvedere ai relativi adempimenti.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e prevedibile evoluzione della gestione

Nei primi mesi dell'esercizio 2014 è stato ottenuto il via libera dall'amministrazione regionale sulla nuova pianificazione per la realizzazione delle opere. La società si sta pertanto approntando ad avviare la fase operativa. A tal fine, si sta provvedendo a contattare i prenotatari di posti barca per procedere alla consegna parziale nell'attuale bacino, anche al fine di accrescere l'affidabilità della società presso il ceto bancario e poter reperire le ulteriori risorse finanziarie necessarie alla fase di start up. In tale ottica, nell'anno 2014 si prevede l'avvio di attività gestionali che porteranno ricavi alla società grazie ai quali si prevede di recuperare, anche solo parzialmente, le perdite correnti.

Destinazione del risultato d'esercizio

La società ha conseguito una perdita dell'esercizio per € 257.572 che, sommata alle perdite portate a nuovo e previa imputazione alle riserve di patrimonio netto, genera un perdita del capitale sociale di oltre un terzo. I documenti del presente bilancio assolvono anche agli obblighi informativi di cui all'art. 2446 cod. civ.

In considerazione dell'avvio imminente delle attività operative – che consentiranno di conseguire i primi ricavi con l'obiettivo, a fine 2014, di coprire anche parzialmente le perdite anzidette – il Consiglio di amministrazione, dopo aver attentamente valutato prospettive ed evoluzione prevedibile della gestione, propone all'assemblea di rinviare a nuovo la perdita conseguita di € 257.572, affinché eventualmente i Soci attivino relativi adempimenti necessari a ridurre a meno di terzo le anzidette perdite.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Presidente del Consiglio di amministrazione
Luigi D'Arpino



Relazione del Collegio sindacale all'Assemblea dei soci (art. 2429, comma 2, c.c.)

All'assemblea dei soci della società CAPO D'ANZIO S.p.A.

Signori azionisti,

premessi che la Vostra società, a norma dell'art. 2409 bis c.c., ha attribuito l'attività di controllo legale dei conti del 2013 alla società di revisione BDO S.p.A. prima, e al Revisore legale Dott.ssa Cudoni Patrizia poi, diamo conto del nostro operato per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2013.

PARTE PRIMA – Attività di vigilanza esercitata dal Collegio sindacale

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del Consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo ottenuto dagli amministratori informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, anche alla luce dei fatti evidenziati nella relazione sulla gestione e non abbiamo riscontrato alcuna decisione o delibera in contrasto con i principi di cautela e prudenza.

Abbiamo vigilato sulla adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni e a tale proposito vi evidenziamo che il sistema di controllo è, nelle attuali condizioni operative, idoneo.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c.

La società si è avvalsa del maggior termine di approvazione del bilancio ex art. 15 dello Statuto sociale. Nella Relazione sulla gestione gli amministratori hanno adeguatamente motivato il ricorso al maggior termine di 180 giorni dalla scadenza dell'esercizio sociale.

PARTE SECONDA – Relazione del Collegio sindacale su bilancio ex art. 2429 c.c.

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, in merito al quale riferiamo quanto segue: non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle disposizioni di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4 c.c.

Come esposto nella nota integrativa, il bilancio è stato redatto in ipotesi di continuità aziendale sulla base dei presupposti indicati dagli amministratori nella relazione sulla gestione.

Il bilancio al 31 dicembre 2013, evidenzia significative perdite d'esercizio, e la posizione finanziaria netta è negativa. Le perdite complessivamente accumulate al 31 dicembre 2013 sono risultate superiori al terzo del capitale sociale, condizione che a norma dell'art. 2446 cod. civ. impone la riduzione del capitale, la copertura mediante appositi versamenti dei soci, o lo scioglimento della società, il tutto a condizione che entro l'esercizio successivo le perdite non risultino diminuite a meno di un terzo. Gli amministratori, a tal proposito, nella loro relazione sulla gestione hanno proposto il rinvio della perdita nel presupposto di una sua riduzione al di sotto del limite di cui all'art. 2446 cod. civ.

Le passività della società, seppure contenute in seguito alle iniziative poste in essere dagli amministratori nel corso del 2013, sono aumentate rispetto all'esercizio precedente, evidenziando – parallelamente alla assenza di ricavi e flussi finanziari attivi – una situazione di fisiologico fabbisogno finanziario. Nel mese di ottobre 2013 è venuto a scadenza un finanziamento bancario di euro 790.000, che non è stato rinnovato e per il quale è in corso il piano di rientro.

Tuttavia, sulla base del nuovo piano industriale che prevede il rilancio dell'iniziativa che costituisce l'oggetto sociale della società tramite la ridefinizione delle fasi di costruzione del porto di Anzio e l'avvio nel corso del secondo semestre 2014 delle prime attività di gestione, la società dovrebbe essere in grado di conseguire i primi ricavi e i primi flussi finanziari attivi. Elemento di fondamentale importanza, rispetto alla situazione relativa all'esercizio precedente, è l'approvazione da parte della Regione Lazio del nuovo piano di realizzazione dell'opera portuale, avvenuta nel primo semestre del 2014, e che costituisce un concreto elemento di

rilancio dell'iniziativa. Il Piano Economico Finanziario redatto dagli amministratori, qualora rispettato, mostra e rilancia la fattibilità dell'opera.

In ogni caso risulta ancora auspicabile un impegno dei soci nel dotare di risorse finanziarie la società tramite loro apporti nella fase di avvio e prima che la gestione vada a regime.

CONCLUSIONI

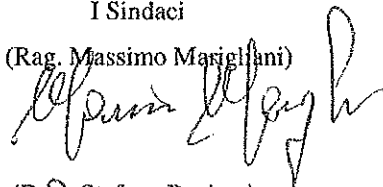
Sul presupposto del rilancio dell'iniziativa e dell'avvio della gestione portuale nel corso del secondo semestre 2014, alla luce dell'avvenuto accordo di rimodulazione della sequenza degli interventi costruttivi posto in essere con la Regione Lazio, e sulla base della relazione sul bilancio redatta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, il Collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, per evidenziandone le criticità sopra esposte.

Circa la proposta degli amministratori di destinazione del risultato dell'esercizio, ovvero del rinvio a nuovo delle perdite superiori al terzo del capitale sociale, il Collegio sindacale – pur constatandone il tenore conforme alla dettato normativo – auspica una immediata copertura mediante ripatrimonializzazione con apporti finanziari dei soci.

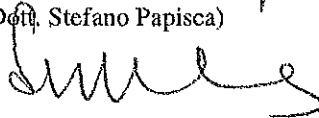
Anzio, 20 giugno 2014

I Sindaci

(Rag. Massimo Marigliani)



(Dott. Stefano Papisca)



(Dott. Raffaello Clavari)



RELAZIONE REVISORE LEGALE

Agli Azionisti

della Capo d'Anzio SpA

è stata svolta la revisione contabile del bilancio dell'esercizio della Capo d'Anzio SpA chiuso al 31.12.2013. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della Capo d'Anzio SpA. E' mia cura la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio di esercizio.

L'esame è stato condotto sui principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario ad accertare se il bilancio di esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori.

Nel bilancio chiuso al 31.12.2013, le passività correnti superano le attività correnti per circa €. 1.400.000,00 ca. Tra le passività è incluso l'importo di €. 841.863,00 relativo al finanziamento acceso nell'anno 2011 di €. 790.000,00 per il pagamento dell'imposta di registro per la concessione demaniale, maggiorato di interessi per rate scadute e non pagate per il quale è in corso il piano di rientro.

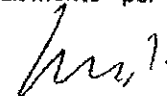
Nel bilancio al 31.12.2013 risultano iscritti anticipi da clienti corrispondenti a somme versate dai promissari acquirenti per la prenotazione di posti barca sensibilmente ridotti a seguito di richieste di rimborso durante l'esercizio scorso regolarmente onorate dalla società.

Con il nuovo socio Marinedi, si è proceduto a rivedere il progetto complessivo per introdurre una nuova modalità di realizzazione che consenta l'avvio del nuovo porto turistico di Anzio: attualmente il bacino consente l'ormeggio di circa 190 .

Durante l'anno 2013 si è condiviso con gli uffici regionali preposti l'ampliamento di detto bacino portuale per ospitare circa 580 posti barca oltre ai servizi a terra con il conseguente completamento del progetto definitivo,. Su tali iniziative gli amministratori hanno ritenuto opportuno redigere il bilancio al 31.12.2013 nel presupposto della continuità aziendale.

Nei primi mesi del 2014 gli Uffici Regionali preposti hanno espresso parere positivo che potrà quindi consentire la concessione di nuovi fondi dagli istituti di credito da poter utilizzare nelle attività ordinarie.

Il Collegio sindacale nella relazione relativa all'esercizio precedente aveva richiesto un impegno formale ai soci sotto forma di versamento in conto capitale o in conto finanziamento per far

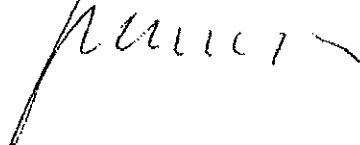


fronte ai debiti e alla copertura delle perdite. A ciò non c'è stato seguito; pertanto, la sottoscritta, rinnova l'impegno auspicando un'immediata copertura mediante apporti finanziari dei soci.

Tutto ciò premesso con l'avvio della gestione portuale, come già detto, valutando le prospettive e l'evoluzione della gestione con l'avvio delle attività operative e quindi dei primi ricavi, ritengo che ci siano i presupposti per la continuità aziendale.

In considerazione di quanto sopra esposto, a giudizio della scrivente il bilancio è conforme alle norme che ne disciplinano la redazione e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico dell'esercizio, e la relazione sulla gestione risulta coerente con il bilancio.

Dott.ssa Patrizia Cudoni



ROMA, 20 giugno 2014