

CAPO D'ANZIO S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	00042 ANZIO (RM) VIA BRESCHI SNC
Codice Fiscale	06143721006
Numero Rea	955425
P.I.	06143721006
Capitale Sociale Euro	70000.00 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
Settore di attività prevalente (ATECO)	ALTRE ATTIVITA' DEI SERVIZI CONNESSI AL TRASPORTO MARITTIMO E PER VIE D'ACQUA (522209)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	COMUNE DI ANZIO
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.875.119	1.643.427
II - Immobilizzazioni materiali	14.152	17.143
Totale immobilizzazioni (B)	1.889.271	1.660.570
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	563.764	561.241
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.153	1.060
imposte anticipate	5.779	-
Totale crediti	571.696	562.301
IV - Disponibilità liquide	27.451	30.994
Totale attivo circolante (C)	599.147	593.295
D) Ratei e risconti	644.963	636.309
Totale attivo	3.133.381	2.890.174
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	70.000	70.000
IV - Riserva legale	1.520	1.232
VI - Altre riserve	1.041 ⁽¹⁾	1.040
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	6.432	956
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	13.665	5.765
Totale patrimonio netto	92.658	78.993
B) Fondi per rischi e oneri	125.000	125.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	15.857	6.722
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.945.294	1.738.083
esigibili oltre l'esercizio successivo	689.734	756.855
Totale debiti	2.635.028	2.494.938
E) Ratei e risconti	264.838	184.521
Totale passivo	3.133.381	2.890.174

(1)

Altre riserve	31/12/2017	31/12/2016
Riserva straordinaria	1.040	1.040

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	647.523	549.184
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	68.601	32.740
5) altri ricavi e proventi		
altri	115.284	107.243
Totale altri ricavi e proventi	115.284	107.243
Totale valore della produzione	831.408	689.167
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	27.994	20.354
7) per servizi	214.931	300.448
8) per godimento di beni di terzi	218.360	216.148
9) per il personale		
a) salari e stipendi	143.628	85.325
b) oneri sociali	38.453	20.825
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	15.974	8.546
c) trattamento di fine rapporto	9.757	5.118
e) altri costi	6.217	3.428
Totale costi per il personale	198.055	114.696
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	12.660	7.757
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	9.144	5.119
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.516	2.638
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	12.500	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	25.160	7.757
14) oneri diversi di gestione	112.638	10.894
Totale costi della produzione	797.138	670.297
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	34.270	18.870
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	57	-
Totale proventi diversi dai precedenti	57	-
Totale altri proventi finanziari	57	-
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	1.263
altri	8.165	5.856
Totale interessi e altri oneri finanziari	8.165	7.119
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(8.108)	(7.119)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	26.162	11.751
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	18.276	5.986
imposte differite e anticipate	(5.779)	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	12.497	5.986
21) Utile (perdita) dell'esercizio	13.665	5.765

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti, il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 13.665 e viene approvato nel maggior termine previsto dall'art. 2364, co. II, C.C., così come deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 19/3/2018, viste le importanti attività svolte per l'avvio dei lavori di riqualificazione della Darsena Nord del Porto di Anzio.

Attività svolte

La Capo d'Anzio S.p.A., come ben sapete, svolge la propria attività nella gestione del Porto di Anzio, e nella progettazione e riqualificazione dello stesso. La prima fase di messa in sicurezza, a garanzia delle attuali funzioni del porto, onere della Capo d'Anzio imposto dall'Autorità marittima in occasione del verbale di consegna delle aree del 2 luglio 2014, è iniziata nel corso del precedente esercizio e si è di fatto conclusa nel corso del 2017, con un residuo di attività dovuto alla mole delle lavorazioni necessarie a fronte di un forte ed ingente stato di vetustà delle strutture e degli impianti di ormeggio.

La seconda fase, ovvero la riqualificazione della Darsena Nord, ovvero dell'attuale bacino portuale, è stata avviata con la trasmissione del relativo progetto esecutivo alle Amministrazioni competenti all'inizio del 2016 ed il conseguente iter di ottemperanza al DEC. VIA 0794/2003 dell'11/12/2003 è terminato alla fine di luglio 2017.

Al termine del suddetto iter, la progettazione esecutiva, come integrata a seguito delle richieste di modifica predisposte dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, è stata sottoposta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale, avvenuta all'inizio dell'esercizio 2018 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 13, del 2 marzo 2018. Sempre nel corso del 2018 è stata avviata l'attività di verifica e validazione del progetto a cura del progettista Marinedi e del terzo validatore autorizzato. Il relativo procedimento è in stato di avanzata ultimazione al momento dell'approvazione del presente documento da parte del Consiglio di Amministrazione della Capo d'Anzio S.p.a.

Infine, in merito alla progettazione esecutiva di III Fase, questa, avviata nel corso del 2016 e proseguita nel corso del 2017, tenendo conto delle risultanze tecniche emerse durante l'iter di approvazione della progettazione esecutiva di II fase, verrà trasmessa entro il mese di luglio alle autorità competenti per l'avvio del relativo iter approvativo.

A valle della conclusione della progettazione esecutiva di II fase e di avvio dell'iter di approvazione della progettazione di Fase III, verrà presentata una istanza di riequilibrio dei termini economico-temporali della concessione demaniale marittima che tenga conto del ritardo incolpevolmente subito dalla Società a seguito della mancata fruibilità delle aree, dei contenziosi amministrativi ricevuti e delle tempistiche relative alle procedure amministrative necessarie.

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.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2017 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

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 delle attività o passività, per evitare compensazioni 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).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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 rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

La società si è avvalsa della facoltà di valutare i crediti, i debiti e i titoli senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione, così come previsto dai relativi principi contabili nazionali di riferimento OIC.

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.

Gli oneri progettuali iscritti nell'attivo 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 761.955
- 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.
- Studi di progettazione per il nuovo Porto di Anzio, pari ad Euro 300.330, i quali 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.
- Oneri progettuali capitalizzati in relazione al progetto esecutivo per l'adeguamento della Darsena Nord del Porto di Anzio (c.d. Fase II) per complessivi euro 221.073 presentato innanzi gli Uffici della Regione Lazio.

Nella presente voce sono stati capitalizzati interessi passivi su finanziamenti pari ad euro 116.113, così suddivisi: euro 90.105 (esercizio 2015), euro 16.257 (esercizio 2016) ed euro 9.752 nell'esercizio corrente.

Come previsto dal nuovo OIC 24 – "Immobilizzazioni immateriali", la capitalizzazione degli oneri finanziari è ammessa con riferimento al periodo di fabbricazione, inteso come il tempo che intercorre tra l'esborso dei fondi al fornitore e il momento in cui il bene è pronto all'uso. Il limite della capitalizzazione degli oneri finanziari è rappresentato dal valore recuperabile del bene.

La versione precedente dell'OIC 24 faceva riferimento solo alla capitalizzazione degli oneri finanziari inerenti ai costi di ricerca, sviluppo, pubblicità ed opere dell'ingegno per i soli interessi relativi ai c.d finanziamenti di scopo.

La nuova versione fa espresso rinvio al contenuto dell'OIC 16 per quanto riguarda tutte le immobilizzazioni immateriali, eliminando inoltre il riferimento alla capitalizzabilità dei soli oneri relativi ai finanziamenti specifici. Pertanto ora possono essere imputati a tutti gli immobilizzi immateriali gli oneri finanziari relativi a qualsiasi tipo di finanziamento. A tal proposito, si precisa che gli oneri finanziari annui capitalizzati nel corrente esercizio, fanno riferimento allo scoperto di c/c acceso presso la Banca popolare del Lazio in relazione all'imposta di registro pagata in relazione ai canoni determinati nella concessione demaniale marittima sottoscritta con la Regione Lazio nell'anno 2011. Come previsto dall'OIC 29, la scelta di capitalizzare gli oneri finanziari sarà applicata, laddove ne ricorrano le condizioni, in modo costante nel tempo.

Le immobilizzazioni immateriali comprendono le ingenti attività e lavorazioni svolte, pari ad euro 346.940, in base ai lavori previsti nella prima fase di messa in sicurezza a garanzia delle funzioni del porto e che sostanzialmente non troveranno mutamento nel diverso asset portuale con la riqualificazione di seconda fase.

Tali attività, infatti, riguardano soprattutto la messa in opera di nuovi impianti e servizi di ormeggio, nonché la completa ridefinizione infrastrutturale degli impianti di ormeggio, di quelli di erogazione di energia elettrica e di acqua potabile, dell'impianto antincendio e delle strutture riguardanti le aree a terra, come viabilità ed elementi di arredo a maggior tutela della sicurezza in ambito portuale.

Le suddette migliorie sono ammortizzate sulla base della durata residua della concessione demaniale che scadrà nel 2066. Si precisa, altresì, che la durata residua dei beni non è inferiore alla durata della concessione demaniale.

Materiali

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

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
impianti generici	10%
impianti specifici	15%
mobili ed arredi	12%
macchine ufficio	20%
gommoni	20%
altri beni	20%

Crediti

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Debiti

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

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Riconoscimento ricavi

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



Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.648.954	20.969	1.669.923
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.527	3.826	9.353
Valore di bilancio	1.643.427	17.143	1.660.570
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	240.836	525	241.361
Ammortamento dell'esercizio	9.144	3.516	12.660
Totale variazioni	231.692	(2.991)	228.701
Valore di fine esercizio			
Costo	1.889.790	21.494	1.911.284
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	14.671	7.342	22.013
Valore di bilancio	1.875.119	14.152	1.889.271

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.875.119	1.643.427	231.692

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.648.954	1.648.954
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.527	5.527
Valore di bilancio	1.643.427	1.643.427
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	240.836	240.836
Ammortamento dell'esercizio	9.144	9.144
Totale variazioni	231.692	231.692

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di fine esercizio		
Costo	1.889.790	1.889.790
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	14.671	14.671
Valore di bilancio	1.875.119	1.875.119

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
14.152	17.143	(2.991)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	10.267	10.702	20.969
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	829	2.997	3.826
Valore di bilancio	9.438	7.705	17.143
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	525	-	525
Ammortamento dell'esercizio	1.451	2.065	3.516
Totale variazioni	(926)	(2.065)	(2.991)
Valore di fine esercizio			
Costo	10.792	10.702	21.494
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.280	5.062	7.342
Valore di bilancio	8.512	5.640	14.152

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
571.696	562.301	9.395

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	546.578	(2.067)	544.511	544.511	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.919	6.019	7.938	7.938	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	5.779	5.779		

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	13.803	(335)	13.468	11.314	2.153
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	562.301	9.395	571.696	563.763	2.153

L'ammontare dei crediti verso clienti si riferisce al saldo complessivo non ancora incassato al 31.12.2017 dai locatari dei posti barca concessi in locazione. In tale voce sono ricomprese euro 59.400 di fatture da emettere di competenza. Sono, inoltre, compresi i crediti vantati nei confronti delle Cooperative Ormeggiatori, il cui ammontare e la cui pretesa è oggetto di contenzioso giudiziale attivato dalla Società innanzi al Tribunale di Velletri, di cui al N.R.G.465/2017 ed è stato oggetto del provvedimento di sequestro, in accoglimento delle richieste delle Scrivente, notificato in data 28 marzo 2017.

Si informa che, successivamente alla chiusura dell'esercizio, è stata posta in essere una ingente operazione di recupero crediti, avviata tra la fine del 2017 e l'inizio del 2018, soprattutto nei confronti di clienti ormeggiati con le proprie unità da diporto e degli affidatari ex art. 45 bis cod. nav. che o per l'intero o in modo rateizzato ha di fatto saldato le rimanenze ancora presenti nel corso del 2018, salvo sporadiche situazioni. Gli effetti di tale operazione si manifesteranno nel corso dell'esercizio 2018.

La voce crediti tributari risulta formata da crediti INAIL (Euro 5.460), crediti verso INPS (euro 46) e dal credito IVA (euro 2.432) risultante dalla liquidazione annuale IVA dell'esercizio corrente.

I crediti verso altri, per la parte scadente entro l'esercizio, sono composti in prevalenza da crediti per incassi da ricevere da parte della società incaricata per lo scassetto delle aree di parcheggio site nel porto (euro 4.285) e da anticipi a fornitori per euro 6.207. La parte scadente oltre l'esercizio si riferisce a depositi cauzionali in denaro versati.

Per maggior prudenza è stato incrementato il fondo svalutazione crediti portandolo al valore di € 15.000, anche in vista dell'aumento dell'anzianità di alcune piccole posizioni debitorie risalenti al 2016.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
27.451	30.994	(3.543)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	19.760	271	20.031
Assegni	7.217	(6.917)	300
Denaro e altri valori in cassa	4.017	3.104	7.121
Totale disponibilità liquide	30.994	(3.543)	27.451

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
644.963	636.309	8.654

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 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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	636.309	8.654	644.963
Totale ratei e risconti attivi	636.309	8.654	644.963

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
92.658	78.993	13.665

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	70.000	-	-		70.000
Riserva legale	1.232	288	-		1.520
Altre riserve					
Riserva straordinaria	1.040	-	-		1.040
Varie altre riserve	-	1	-		1
Totale altre riserve	1.040	1	-		1.041
Utili (perdite) portati a nuovo	956	5.476	-		6.432
Utile (perdita) dell'esercizio	5.765	13.665	5.765	13.665	13.665
Totale patrimonio netto	78.993	19.430	5.765	13.665	92.658

Gli incrementi delle riserve sono interamente riferiti alla destinazione dell'utile a seguito dell'approvazione del bilancio d'esercizio al 31.12.2016.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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 (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
				per copertura perdite
Capitale	70.000	B	70.000	430.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	A,B,C,D	-	-
Riserve di rivalutazione	-	A,B	-	-
Riserva legale	1.520	A,B	1.520	-
Riserve statutarie	-	A,B,C,D	-	-
Altre riserve				
Riserva straordinaria	1.040	A,B,C,D	1.040	963.589
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	A,B,C,D	-	-
Riserva azioni o quote della società controllante	-	A,B,C,D	-	-
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	A,B,C,D	-	-

Versamenti in conto aumento di capitale	-	A,B,C,D	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	A,B,C,D	-	-
Versamenti in conto capitale	-	A,B,C,D	-	-
Versamenti a copertura perdite	-	A,B,C,D	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	A,B,C,D	-	-
Riserva avanzo di fusione	-	A,B,C,D	-	-
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	A,B,C,D	-	-
Riserva da conguaglio utili in corso	-	A,B,C,D	-	-
Varie altre riserve	1		-	-
Totale altre riserve	1.041		1.040	963.589
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	A,B,C,D	-	-
Utili portati a nuovo	6.432	A,B,C,D	6.432	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	A,B,C,D	-	-
Totale	78.993		78.992	1.393.589
Quota non distribuibile			71.520	
Residua quota distribuibile			7.472	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	70.000	1.181	1.040	1.006	73.227
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
- Incrementi		51	956	5.765	6.772
- Decrementi				1.006	1.006
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				5.765	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	70.000	1.232	1.996	5.765	78.993
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
- Incrementi		288	5.477	13.665	19.430
- Decrementi				5.765	5.765
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				13.665	

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
Alla chiusura dell'esercizio corrente	70.000	1.520	7.473	13.665	92.658

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	14
Azioni Categoria "B" – Comune di Anzio	500	14
Azioni Categoria "B" – Marinedi Srl	1.950	14
Totale	5.000	14

Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
125.000	125.000	

L'accantonamento al fondo rischi su crediti di euro 125.000, rilevato nel corso dell'esercizio 2015, è stato effettuato nel rispetto dei postulati della competenza, della prudenza e del principio valutativo del valore di realizzo dei crediti. Come previsto dall'OIC 15 - "Crediti", la stima si basa su ipotesi ragionevoli, analizzando ciascuna situazione esistente ed in base a presupposti che trovino fondamento sull'esperienza e su ogni altro elemento utile.

In particolar modo, l'accantonamento è stato effettuato in relazione ai rischi connessi ai crediti maturati in favore delle Cooperative Ormeggiatori S. Antonio e Piccola Pesca, pari a complessivi euro 290.000.

Lo stanziamento non rettifica l'ammontare dei crediti e trova contropartita in un apposito fondo rischi appostato per il principio di prudenzialità visti i rischi di non recuperabilità totale del vantato.

Si ricorda, infatti, che nell'esercizio 2015 sono state rilevate fatture da emettere di competenza 2015 nei confronti delle Società Cooperativa Ormeggiatori S. Antonio e Cooperativa Ormeggiatori Piccola Pesca, rispettivamente per euro 86.800 ed euro 20.200. Tali somme sono state stanziolate sulla base della relazione di valutazione eseguita, su incarico del C.d.A., da parte dei periti incaricati dott. Colaianni e dott. Biancardi. Nella relazione sono stati determinati i danni ed i mancati guadagni subiti e subendi a far data dal 2/7/2014 a fronte dell'occupazione abusiva di alcune aree oggetto di concessione da parte delle suddette Cooperative.

In merito a tali posizioni la società ha prudenzialmente deciso di tenere conto di un valore pari al 26% di quanto rilevato nella perizia di cui sopra, ovvero ancora più prudenziale rispetto a quanto prospettato e consigliato dai consulenti aditi e sovra citati, e ciò a fronte del rischio sulla recuperabilità di tali crediti, che potrà comunque anche avvenire tramite la ritenzione di impianti ed attrezzature delle due Cooperative, che saranno oggetto di apposita perizia. La Scrivente, in conclusione di esercizio, ha richiesto il rientro di tale somma alle Cooperative Ormeggiatori e di fronte al loro rifiuto, ha avviato procedura giudiziale per il riconoscimento ed il ristoro di tali somme. Il giudizio avviato presso il Tribunale di Velletri è registrato con il N.R.G. 465/2017. Oltre a ciò la Società ha richiesto ed ottenuto dal Tribunale di Velletri in data 28 marzo 2017 il sequestro di tutti i beni mobili ed immobili, nonché dei crediti, delle Cooperative Ormeggiatori sino all'occorrenza di quanto richiesto.

Il Tribunale in detto provvedimento ha sottolineato la bontà e la prudenzialità della pretesa creditoria della Società. Nel corso del 2017 tale provvedimento è stato impugnato da parte delle Cooperative Ormeggiatori con Ricorso n. 5534/2017, che in data 22/3/2018 è stato rigettato con apposita Ordinanza dal Tribunale di Velletri, che ha nuovamente confermato la bontà del sequestro.

Ciò nonostante, la Società non ha ritenuto, sempre per ragioni di prudenza, di intaccare il fondo costituito.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
15.857	6.722	9.135

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	6.722
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	9.756
Altre variazioni	(621)
Totale variazioni	9.135
Valore di fine esercizio	15.857

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
2.635.028	2.494.938	140.090

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	-	517.794	517.794	-	517.794
Debiti verso banche	297.295	(71.016)	226.279	154.279	72.000
Acconti	47.431	(36.114)	11.317	11.317	-
Debiti verso fornitori	761.995	(7.754)	754.241	754.241	-
Debiti tributari	156.794	138.900	295.694	195.754	99.940
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	14.828	3.818	18.646	18.646	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Altri debiti	1.216.595	(405.537)	811.058	811.058	-
Totale debiti	2.494.938	140.090	2.635.028	1.945.295	689.734

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

- debito v/ banche, relativo al finanziamento chirografario ottenuto dalla Banca Popolare del Lazio. 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.

Ad oggi, il rientro verso l'istituto di credito prevede per la Capo d'Anzio un esborso mensile di euro 6.000, che la Società sta regolarmente saldando.

- La voce acconti accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti in relazione alle somme versate dai locatari per i posti barca concessi in locazione e, come previsto dall'OIC 19, le somme ricevute dai prenotatori a titolo di caparra per la prenotazione dei posti barca (Euro 11.317)

- debiti v/fornitori, comprensivi delle fatture da ricevere di competenza

- debiti tributari, composti dal debito IVA pari a complessivi euro 254.501, dal debito per imposte sostitutive TFR (euro 627), dal debito per ritenute operate su compensi erogati a professionisti (euro 20.412) e sugli emolumenti erogati ai dipendenti (euro 1.928), debiti per imposte IRES (euro 5.565)-IRAP (euro 9.011) e da altri debiti tributari (euro 3.236) composti prevalentemente dalla rilevazione di competenza degli interessi e delle sanzioni relative ai mancati versamenti dei debiti tributari dell'anno.

- debiti verso istituti di previdenza, relativi al debito INPS per euro 15.221, dal debito EBTL di euro 676 e dal debito INAIL per euro 2.749.

- debiti verso socio Comune di Anzio (euro 517.794) per le somme versate in favore della BPL per il rimborso parziale del finanziamento concesso per il pagamento dell'imposta di registro ai fini del rilascio della concessione demaniale n. 6586/2011, il cui rimborso è postergato come per legge, ferma restando la possibilità di restituzione anticipata all'esito della aggiudicazione dei lavori per la realizzazione della Darsena Nord seconda fase e classificato oltre i dodici mesi anche in virtù di quanto riportato nel precedente bilancio ed approvato dai Soci.

- altri debiti (euro 1.340.169), prevalentemente riferiti ai debiti v/componenti del Consiglio di Amministrazione (Euro 7.691), debiti v/Sindaci (Euro 27.995), debiti verso socio Marinedi (Euro 21.161), debiti per canoni demaniali (Euro 549.115) oggetto di definizione bonaria con l'Agenzia del Demanio a fronte di quanto eccepito dalla Società. Vieppiù, l'Agenzia del Demanio con nota prot. n. 2017/5138/DR-ST-LZ1 del 3/11/2017 ha confermato la bontà delle eccezioni della Capo d'Anzio, chiedendo alla Regione Lazio di ridefinire il canone in base ai pagamenti effettuati dai precedenti utilizzatori e delle aree effettivamente fruibili dalla Società, non tenendo conto, perciò, di quelle occupate sine titolo.

La voce comprende inoltre il debito per la restituzione alla Comunità europea del contributo in conto capitale ricevuto, a seguito del mancato avvio del progetto LIFE (euro 190.220); tale debito è stato discusso con la Comunità europea, che si è resa disponibile a verificare la rendicontazione finale della Società e a mettere in bonis l'esposizione (il processo si concluderà nel corso dell'esercizio 2018) e a riconoscere la validità del documento tecnico. Possiamo comunque intanto anticipare che la Comunità Europea ha rimesso in bonis la Società ed il Comune di Anzio, per un importo pari a circa il 50% del totale originariamente riconosciuto, chiudendo ogni vertenza precedentemente in essere e ha accertato l'attività svolta dalla Capo d'Anzio S.p.A. riconoscendo l'idoneità della rendicontazione definitiva inviata nel corso del 2018.

Relativamente al debito IVA, si evidenzia la suddivisione del debito residuo al 31.12.2017

- anno 2014: euro 16.433 relativi al debito residuo inerente la comunicazione bonaria ricevuta dall'Agenzia delle Entrate in merito al mancato versamento nel periodo d'imposta (il debito è comprensivo degli interessi e sanzioni di competenza). Su tale avviso è già stata predisposta la massima rateizzazione possibile nelle 20 rate trimestrali, a partire dal mese di marzo 2017. La parte scadente entro l'esercizio successivo ammonta pertanto ad euro 4.833 mentre il residuo scadente oltre l'esercizio è pari ad euro 11.600.

- anno 2015 (euro 12.707) ed anno 2016 (euro 108.278) , per i quali si è scelto di ricevere la comunicazione bonaria; si ritiene ragionevole prevedere il pagamento entro il successivo esercizio, usufruendo dell'istituto del ravvedimento operoso.

- anno 2017: l'importo complessivo dell'IVA non versata nei termini ordinari è pari ad euro 112.111. Relativamente ai primi II trimestri (euro 105.683) si è già ricevuta la comunicazione bonaria, per la quale è stata predisposta la massima rateizzazione possibile nelle 20 rate, già in corso di regolare pagamento. Si resta in attesa della comunicazione bonaria relativa ai mesi di novembre e dicembre per complessivi euro 6.428.

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	2.635.028	2.635.028

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	517.794	517.794
Debiti verso banche	226.279	226.279
Acconti	11.317	11.317
Debiti verso fornitori	754.241	754.241
Debiti tributari	295.694	295.694
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	18.646	18.646
Altri debiti	811.058	811.058
Totale debiti	2.635.028	2.635.028

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
264.838	184.521	80.317

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	9.130	622	9.752
Risconti passivi	175.391	79.695	255.086
Totale ratei e risconti passivi	184.521	80.317	264.838

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. La voce è prevalentemente composta dai ricavi per canoni di ormeggio e dai ricavi DOLT la cui competenza è rinviata al futuro.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
831.408	689.167	142.241

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	647.523	549.184	98.339
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	68.601	32.740	35.861
Altri ricavi e proventi	115.284	107.243	8.041
Totale	831.408	689.167	142.241

I ricavi sono così suddivisi:

- Ricavi da ormeggi Euro 535.929
- Ricavi da parcheggio Euro 105.859
- Ricavi DOLT Euro 4.014
- Ricavi vari Euro 1.722

Gli incrementi per lavori interni si riferiscono alle migliorie realizzate dal personale dipendente della Capo d'Anzio, rendicontati in apposita relazione predisposta dal direttore del Porto, in virtù dei lavori di installazione ed ammodernamento svolti nell'area portuale, lavori che sono stati realizzati in quanto previsti dalla progettazione esecutiva di Fase I. Inoltre, sono state eseguite lavorazioni che sono prodromiche all'avvio dei lavori di fase II, in modo tale che ogni lavorazione venga recuperata nell'assetto definitivo di riqualificazione portuale. Le migliorie realizzate dal nostro personale hanno, pertanto, comportato acquisti di materie prime e le loro relative e conseguenti lavorazioni e messe in opera qui rinvenibili nelle immobilizzazioni immateriali. Queste sono state, infatti, classificate come migliorie su beni di terzi, andando ad insistere su beni costituenti demanio marittimo.

Gli altri ricavi e proventi (euro 115.284) sono così distinti:

- Ricavi da locazioni (euro 105.743) relativi alle somme fatturate per l'occupazione senza titolo di alcune aree in concessione
- Recuperi e rimborsi vari (euro 4.113)
- Altri ricavi residui (euro 5.428)

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
797.138	670.297	126.841

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	27.994	20.354	7.640
Servizi	214.931	300.448	(85.517)
Godimento di beni di terzi	218.360	216.148	2.212
Salari e stipendi	143.628	85.325	58.303

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Oneri sociali	38.453	20.825	17.628
Trattamento di fine rapporto	9.757	5.118	4.639
Altri costi del personale	6.217	3.428	2.789
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	9.144	5.119	4.025
Ammortamento immobilizzazioni materiali	3.516	2.638	878
Oneri diversi di gestione	112.638	10.894	101.744
Totale	797.138	670.297	126.841

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Oneri diversi di gestione

Tale voce, pari a complessivi euro 112.638, è prevalentemente formata da "perdite su crediti" (euro 79.699) derivanti dalla valutazione qualitativa effettuata a seguito della ricezione della nota prot. n. 2017/5138/DR-ST-LZ1 del 3/11/2017, da parte dell'Agenzia del Demanio. Tale nota ha confermato quanto già previsto dall'art. 17 della concessione demaniale marittima n. 6586/2011, ovvero che dal canone demaniale marittimo imposto devono esser scontati gli importi e le relative aree già corrisposte dai precedenti utilizzatori e a suo tempo fatturate dalla società quali indennità di occupazione.

Pertanto, la Società ha provveduto ad eseguire una ricognizione delle diverse posizioni, nonché a riclassificare gli affidamenti ex art. 45 bis di alcuni clienti, in base all'analisi della documentazione giudiziale acquisita a corredo.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
(8.108)	(7.119)	(989)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	57		57
(Interessi e altri oneri finanziari)	(8.165)	(7.119)	(1.046)
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(8.108)	(7.119)	(989)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				57	57
Totale				57	57

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
12.497	5.986	6.511

Imposte	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
Imposte correnti:	18.276	5.986	12.290
IRES	5.565		5.565
IRAP	12.711	5.986	6.725
Imposte differite (anticipate)	(5.779)		(5.779)
IRES	(5.779)		(5.779)
Totale	12.497	5.986	6.511

Prospetto di riconciliazione tra risultato d'esercizio ed Imponibile fiscale

	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte	26.162	244.968
Aliquota ordinaria applicabile	24 %	4,82%
Onere fiscale teorico	6.279	11.807
Variazioni in aumento	90.226	56.173
Variazione in diminuzione	(449)	--
Totale variazioni fiscali	115.939	56.173
Deduzioni art. 11, comma 1, lett. a) del D.Lgs n. 446	--	(37.419)
Ulteriore deduzione	--	--
Imponibile fiscale	115.939	263.722
Perdite fiscali pregresse	(92.751)	--
Reddito Imponibile	23.188	263.722
Imposte sul reddito di esercizio	5.565	12.711
Valori a rigo 22 Conto Economico	5.565	12.711

Fiscalità differita / anticipata

Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee sulla base dell'aliquota effettiva dell'ultimo esercizio.

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	esercizio 31/12/2017 Ammontare delle differenze temporanee IRES	esercizio 31/12/2017 Effetto fiscale IRES
Imposte anticipate:		
Compenso amministratori	12.192	2.926
Manutenzioni eccedenti	11.888	2.853
Totale	24.080	5.779

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Il numero delle unità lavorative al 31.12.2017 è pari a 7 dipendenti.

	Numero medio
Impiegati	2
Operai	5
Totale Dipendenti	7

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	12.192	28.098

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	8.112
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	8.112

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

La società ha posto in essere operazioni con parti correlate per quanto attiene alla progettazione esecutiva redatta dal Socio Marinedi, anche in ottemperanza a quanto previsto dai Patti Parasociali del 14/5/2004, vigenti tra i Soci, con determinazione ed imputazione dei costi molto vantaggiose per la Società in quanto inferiori di oltre la metà ai valori di mercato e attuatisi tramite il conteggio delle ore/uomo lavoro conferite dal Socio Marinedi direttamente alla Capo d'Anzio. Tale attività, al momento di approvazione del presente documento da parte del Consiglio di Amministrazione, è tuttora in fase di verifica e validazione essendosi conclusa positivamente l'ottemperanza al VIA ed essendo stato approvato all'inizio dell'esercizio 2018 dalla Giunta Municipale di Anzio. E' stato dato, anche, avvio anche ai lavori di redazione della progettazione esecutiva della Darsena Sud (cd. Fase III) il cui iter di approvazione con la trasmissione alle Autorità competenti avverrà entro il mese di luglio 2018.

Si informa, inoltre, che la società ha siglato un contratto infragruppo, pari a complessivi 18.000 euro, con il proprio socio Marinedi per quanto attiene la gestione contabile ed amministrativa.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Si segnala che il finanziamento chirografario erogato da Banca Popolare del Lazio è garantito da fideiussione di € 400.530 rilasciata esclusivamente dal socio Marinedi Srl.

L'ammontare di tale fideiussione, originariamente di euro 1.027.000, si è ridotta per effetto del pagamento di euro 517.799 effettuato in data 30.12.2015 per conto della società da parte del socio Comune di Anzio.

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

La vostra società è una Società soggetta a direzione e coordinamento di COMUNE DI ANZIO.

Di seguito vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo Conto del Bilancio di esercizio per l'anno 2016, approvato dal Consiglio Comunale in data 09.06.2017.

RESIDUI	COMPETENZA	TOTALE	GESTIONE	
Fondo cassa al 1° gennaio				189.720,74
RISCOSSIONI	(+)	12.778.291,82	87.902.031,71	100.680.323,53
PAGAMENTI	(-)	14.185.536,40	82.856.975,53	97.042.511,93
SALDO DI CASSA AL 31 DICEMBRE	(=)			3.827.532,34
PAGAMENTI per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre	(-)			0,00
FONDO CASSA AL 31 DICEMBRE	(=)			3.827.532,34
RESIDUI ATTIVI	(+)	47.973.020,90	17.151.438,60	65.124.459,50
<i>di cui derivanti da accertamenti di tributi effettuati sulla base della stima del dipartimento delle finanze</i>				0,00
RESIDUI PASSIVI	(-)	12.953.689,15	21.517.277,16	34.470.966,31
FONDO PLURIENNALE VINCOLATO PER SPESE CORRENTI	(-)			1.183.136,22
FONDO PLURIENNALE VINCOLATO PER SPESE IN CONTO CAPITALE	(-)			1.210.535,67
RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE AL 31 DICEMBRE 2016 (A)	(=)			32.087.353,64

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2017	Euro	13.665
5% a riserva legale	Euro	683
a nuovo	Euro	12.982

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 e il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea dei Soci di approvarlo a seguito delle attività tecniche svolte relative alla fase II e III richiamate all'inizio della presente nota integrativa e della presentazione presso gli uffici regionali dell'istanza di riequilibrio redatta dagli uffici della Società, a dimostrazione della piena funzionalità della Società e della continuità della propria attività sociale diretta al raggiungimento del proprio oggetto sociale, ovvero la gestione della struttura portuale di Anzio e la sua riqualificazione.

L'Amministratore Delegato
Avv. Antonio Bufalari



CAPO D'ANZIO S.P.A.

Società soggetta a direzione e coordinamento di COMUNE DI ANZIO

Sede in VIA BRESCHI SNC -00042 ANZIO (RM) Capitale sociale Euro 70.000,00 i.v.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2017

Signori Azionisti, l'esercizio chiuso al 31/12/2017 riporta un risultato positivo pari a Euro 13.665. Il presente bilancio viene approvato nel maggior termine previsto dall'art. 2364, co. II, C.C., così come deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 19/3/2018 viste le importanti attività svolte per l'avvio dei lavori di riqualificazione della Darsena Nord del Porto di Anzio.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Capo d'Anzio S.p.A., come ben sapete, svolge la propria attività nella gestione del porto di Anzio dove opera in qualità di titolare della concessione demaniale marittima n. 6586/2011. Il Marina aderisce alla Rete Marinedi, nell'ambito della quale aderisce alle campagne promozionali e tariffarie che favoriscono lo scambio di clientela fra i Marina della Rete. Attualmente la Rete è composta da 11 strutture già operative, mentre ulteriori due iniziative sono in fase di avvio (la gestione pluriennale del Marina Bizerte, in attesa delle autorizzazioni finali da parte del Ministero del Turismo Tunisino, ed il cantiere per maxiyacht a Trapani).

La Capo d'Anzio S.p.A., come ben sapete, svolge la propria attività nella gestione del Porto di Anzio, e nella progettazione e riqualificazione dello stesso. La prima fase di messa in sicurezza a garanzia delle attuali funzioni del porto, onere della Capo d'Anzio imposto dall'Autorità marittima in occasione del verbale di consegna delle aree del 2/7/2014, è iniziata del corso del precedente esercizio e si è di fatto conclusa nel corso del 2017, con un residuo di attività dovuto alla mole delle lavorazioni necessarie a fronte di un forte ed ingente stato di vetustà delle strutture e degli impianti di ormeggio.

La seconda fase, ovvero la riqualificazione della Darsena Nord, ovvero dell'attuale bacino portuale, è stata avviata con la trasmissione del relativo progetto esecutivo alle Amministrazioni competenti all'inizio del 2016 e il conseguente iter di ottemperanza al DEC. VIA 0794/2003 dell'11/12/2003 è terminato alla fine di luglio 2017.

Al termine del quale la progettazione esecutiva, come integrata a seguito delle richieste di modifica predisposte dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, è stata sottoposta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale, che l'approvato all'inizio dell'esercizio 2018 con Deliberazione di Giunta Comunale n. n. 13, del 2/3/2018. Sempre nel corso del 2018 è stata avviata l'attività di verifica e validazione del progetto a cura del progettista Marinedi e di terzo validatore autorizzato in contraddittorio con il RUP, nominato alla fine dell'esercizio del 2017, nella persona dell'amministratore delegato, come anche indicato dall'ANAC. Il relativo procedimento è in stato di avanzata ultimazione al momento dell'approvazione del presente documento.

In merito infine alla progettazione esecutiva di terza Fase questa, avviata nel corso del 2016, è proseguita nel corso del 2017, tenendo conto delle risultanze tecniche emerse durante l'iter di approvazione della progettazione esecutiva di II fase, e verrà trasmessa entro il mese di luglio 2018 alle autorità competenti per l'avvio del relativo iter approvativo.

A valle della conclusione ed approvazione della progettazione esecutiva di seconda fase e di avvio dell'iter di approvazione della progettazione di terza Fase verrà presentata una istanza di riequilibrio dei termini economico-temporali della concessione demaniale marittima che tenga conto del ritardo incolpevolmente subito dalla Società a seguito della ingente mancata fruibilità delle aree, dei contenziosi amministrativi ricevuti, e delle tempistiche relative alle procedure amministrative necessarie.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede legale di Anzio e nella sede operativa di Anzio, presente nell'ambito portuale.

Andamento della gestione**Andamento economico generale e dei mercati in cui opera la società**

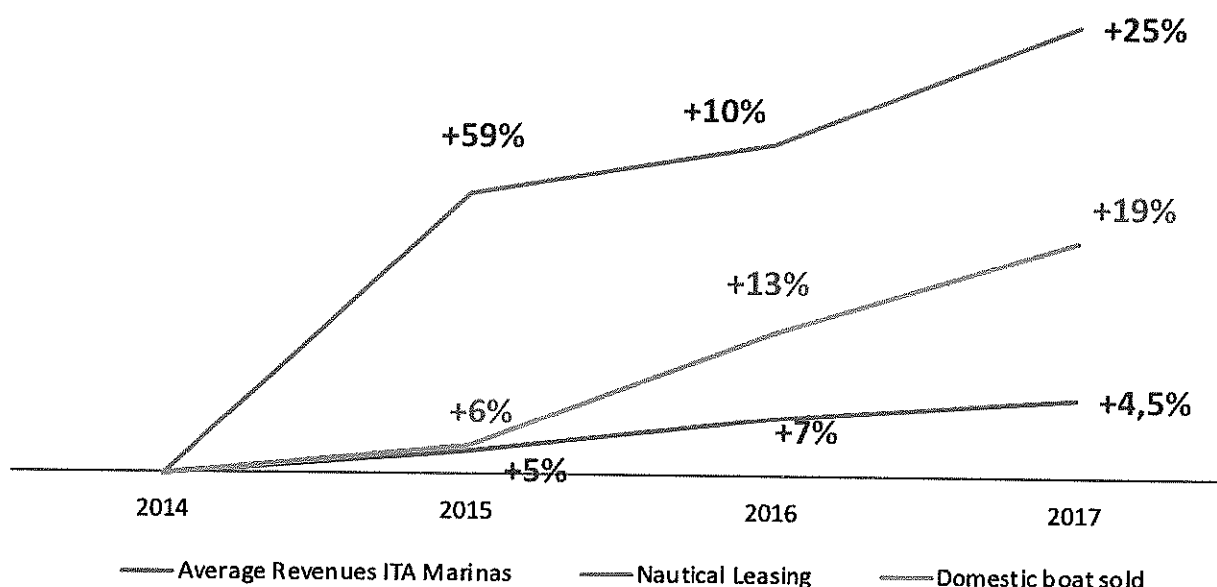
L'economia italiana è stata caratterizzata nell'anno 2017 da una crescita significativa, +1,7% del PIL, che rappresenta il miglior risultato dal 2010, sebbene resti sempre inferiore al dato degli altri paesi europei, la cui media si attesta sul 2,4%. Rispetto agli anni precedenti, la crescita si presenta più equilibrata in quanto sono in crescita tutti i fattori che determinano il prodotto interno lordo, fra cui i consumi e gli investimenti.

Il mercato della nautica, che influisce sul segmento della portualità turistica, registra anch'esso risultati positivi, proseguendo il trend avviato nel 2015 e ormai consolidatosi.

Il grafico sotto riportato, basato su dati ufficiali 2016 (Ucina e CNA), illustra il rapporto sinallagmatico fra le varie componenti del mercato che hanno una influenza diretta sulla domanda di ormeggio. Il 2017 vede il consolidarsi della crescita della produzione nautica, con +14% rispetto allo scorso anno accompagnato da un +4,5% per quanto riguarda il fatturato dei porti turistici italiani, stando alle dichiarazioni delle Associazioni di settore.

Le stime per il 2018 mantengono alte le aspettative, con una crescita attesa della produzione nautica fra il 12 ed il 15%. Si confermano pertanto le stime degli analisti che prevedono un mercato stabilmente in crescita per i prossimi 3 anni.

Il Mediterraneo rappresenta l'area ove si concentra la maggiore presenza di imbarcazioni a livello mondiale, soprattutto sul segmento dei superyacht, con il Mar Tirreno che assorbe oltre il 70% del traffico della nautica di grandi dimensioni dell'intero Mediterraneo.



Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Per quanto riguarda la vostra società, l'esercizio trascorso deve intendersi sostanzialmente positivo tenuto conto che può esser considerato il primo anno di gestione caratteristica del porto, facendo seguito alla liberazione delle aree e alla sostanziale conclusione delle attività di prima fase tese a garantire la funzionalità del porto. Attività che saranno concluse e completate nel corso dell'esercizio 2018. La Società ha incrementato la propria presenza nel mercato della nautica laziale, potendo offrire servizi competitivi con le altre infrastrutture portuali laziali. Servizi che saranno ulteriormente ottimizzati con la riqualificazione della darsena nord del porto. La Capo d'Anzio ha inoltre provveduto a dotare la quasi totalità dei posti barca di "colonnine" di erogazioni servizi acqua potabile e luce. Inoltre, nel corso del 2018 provvederà a riqualificare i servizi igienici e gli Uffici che andranno a confluire nel cuore della attività operativa, ovvero in darsena pamphili.

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
valore della produzione	831.408	689.167	517.991
margine operativo lordo	(68.354)	(80.616)	(318.850)

Risultato prima delle imposte	26.162	11.751	7.100
-------------------------------	--------	--------	-------

La società ha avviato, inoltre, diversi processi di definizione dei debiti pregressi, relativi alla fase di inattività della stessa, e ciò al fine di abbatterne gradualmente l'ammontare complessivo.

Principali dati economici

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

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Ricavi netti	647.523	549.184	98.339
Costi esterni	517.822	515.104	2.718
Valore Aggiunto	129.701	34.080	95.621
Costo del lavoro	198.055	114.696	83.359
Margine Operativo Lordo	(68.354)	(80.616)	12.262
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	12.660	7.757	4.903
Risultato Operativo	(81.014)	(88.373)	7.359
Proventi diversi	115.284	107.243	8.041
Proventi e oneri finanziari	(8.108)	(7.119)	(989)
Risultato Ordinario	26.162	11.751	14.411
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	26.162	11.751	14.411
Imposte sul reddito	12.497	5.986	6.511
Risultato netto	13.665	5.765	7.900

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
ROE netto	0,17	0,08	0,01
ROE lordo	0,33	0,16	0,10
ROI	0,01	0,01	0,00
ROS	0,05	0,03	0,04

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.875.119	1.643.427	231.692
Immobilizzazioni materiali nette	14.152	17.143	(2.991)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	2.153	1.060	1.093
Capitale immobilizzato	1.891.424	1.661.630	229.794
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	544.511	546.578	(2.067)
Altri crediti	25.031	14.663	10.368
Ratei e risconti attivi	644.963	636.309	8.654
Attività d'esercizio a breve termine	1.214.505	1.197.550	16.955
Debiti verso fornitori	754.241	761.995	(7.754)
Acconti	11.317	47.431	(36.114)
Debiti tributari e previdenziali	214.400	157.856	56.544
Altri debiti	811.058	698.801	112.257
Ratei e risconti passivi	264.838	184.521	80.317
Passività d'esercizio a breve termine	2.055.854	1.850.604	205.250

Capitale d'esercizio netto	(841.349)	(653.054)	(188.295)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	15.857	6.722	9.135
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)	99.940	13.766	86.174
Altre passività a medio e lungo termine	125.000	642.794	(517.794)
Passività a medio lungo termine	240.797	663.282	(422.485)
Capitale investito	809.278	345.294	463.984
Patrimonio netto	(92.658)	(78.993)	(13.665)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(589.794)	(225.295)	(364.499)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(126.827)	(41.006)	(85.821)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(809.279)	(345.294)	(463.985)

A migliore descrizione della situazione patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Margine primario di struttura	(1.798.766)	(1.582.637)	(1.435.445)
Quoziente primario di struttura	0,05	0,05	0,05
Margine secondario di struttura	(968.175)	(694.060)	(313.476)
Quoziente secondario di struttura	0,49	0,58	0,79

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2017, era la seguente (in Euro):

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Depositi bancari	20.031	19.760	271
Denaro e altri valori in cassa	7.421	11.234	(3.813)
Disponibilità liquide	27.452	30.994	(3.542)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	154.279	72.000	82.279
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	154.279	72.000	82.279
Posizione finanziaria netta a breve termine	(126.827)	(41.006)	(85.821)

Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)	517.794		517.794
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)		225.295	(225.295)
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	72.000		72.000
Crediti finanziari			
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(589.794)	(225.295)	(364.499)
Posizione finanziaria netta	(716.621)	(266.301)	(450.320)

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Liquidità primaria	0,56	0,64	0,77
Liquidità secondaria	0,56	0,64	0,77
Indebitamento	28,61	31,67	30,70
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,42	0,51	0,59

Commento agli indici e alla situazione patrimoniale

La società si trova in una fase preparatoria di quella che sarà la sua vera e propria attività: ovvero la realizzazione del Nuovo Porto di Anzio e la conseguente gestione. A partire dalla seconda metà dell'esercizio 2016, da quando cioè la Capo d'Anzio è entrata in possesso delle aree portuali assegnatele dalla Concessione demaniale marittima, la società ha avviato i primi importanti investimenti, dovendo in ogni caso gestire l'infrastruttura portuale esistente a garanzia delle attuali funzioni del Porto, così come prescritto dall'Autorità marittima. Tuttavia, il pieno ritorno economico e finanziario è connesso alla realizzazione della nuova opera. Ciò spiega perché gli indici e i margini patrimoniali mostrano una situazione di ancor modesta liquidità.

Il Piano Economico Finanziario approvato dal Consiglio di amministrazione e aggiornato al mese di gennaio 2018 (di cui si parlerà nel paragrafo relativo ai rischi di continuità aziendale) mostra come una volta realizzato il Nuovo porto la situazione della solidità finanziaria subirà un netto e deciso miglioramento, consentendo di conseguire adeguati flussi finanziari più che sufficienti ad onorare le passività già in bilancio e quelle future.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Nel corso dell'esercizio la nostra società ha effettuato significativi investimenti in sicurezza del personale: in dettaglio sono stati revisionati i documenti di valutazione dei rischi, i DPI e le misure antincendio ed antinquinamento. Inoltre, è stato avviato un percorso di certificazione del personale dipendente con l'ausilio dell'ente certificatore RINA, con il quale abbiamo provveduto a certificare anche il Porto turistico attraverso la procedura di qualità denominata "MaRinaexcellence".

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva. Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Nel corso dell'esercizio la nostra società ha effettuato attività ed investimenti in materia ambientali: in particolare è stata più volte eseguita una pulizia straordinaria delle banchine e delle scogliere con disinfestazione e derattizzazione. Si è provveduto a mantenere gli impianti e ad implementare gli stessi dove necessario.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti tali da aumentare la sicurezza degli ormeggi e migliorare i servizi resi alla Clientela di diportisti, andando così a sostanzialmente completare la I fase del progetto di riqualificazione del porto di Anzio, fase che si potrà dire conclusa nel corso dell'esercizio 2018. Ricordiamo che tali attività tese a garantire in sicurezza le attuali funzioni del porto sono state svolte e vengono svolte in quanto raccomandate e prescritte dall'Autorità Marittima come condizione per l'ottenimento della consegna delle aree, avvenuta nel corso dell'esercizio 2014.

Attività di ricerca e sviluppo

Non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 numero 1.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle se non quelle meglio descritte nella nota integrativa.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Più precisamente, gli obiettivi della direzione aziendale, le politiche e i criteri utilizzati per misurare, monitorare e controllare i rischi finanziari sono i seguenti:

- costante attenzione nella gestione della liquidità e nelle tempistiche di incasso al fine ridurre i rischi di insolvenza entro l'alea ordinaria;
- attenta programmazione delle entrate e delle uscite nell'ambito del budget generale dell'azienda, con aggiornamenti periodici per evidenziare gli eventuali scostamenti.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

Rischio di credito e di liquidità

Ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si segnala preliminarmente che i rischi specifici, potenzialmente riferibili all'attività della società, sono continuamente monitorati e risultano contenuti e non particolarmente apprezzabili.

Per quanto concerne il rischio di credito e il rischio di liquidità, si segnala che la società pone in essere attente politiche di monitoraggio che portano, in caso di necessità, alla contabilizzazione di appositi fondi correttivi del valore nominale dei crediti stessi.

Nello specifico, le attività significative vengono concentrate nel periodo estivo proprio facendo leva sulla maggiore liquidità dovuta ai transiti ed all'alta stagione estiva. Le altre attività vengono programmate in modo tale da prevedere alle lavorazioni dei crediti sulla base delle entrate previste.

Rischio di mercato

Di seguito viene fornita un'analisi di sensitività alla data di bilancio, indicando gli effetti di possibili variazioni sul conto economico in relazione alle variabili rilevanti di rischio, per ciascuna delle seguenti componenti:

- la società non soffre di possibili rischi sui tassi;



- la società non soffre di possibili rischi di natura valutaria;
- il rischio di prezzo, che ha certamente inciso nell'andamento generale della portualità turistica in Italia negli anni di crisi 2011-2014, non è in grado di incidere in prospettiva nelle attività societarie. Tralasciando le considerazioni sull'andamento del mercato, le cui prospettive garantiscono una stabilità se non un incremento dei prezzi nel breve medio termine, il valore aggiunto dell'offerta commerciale dei Marina aderenti alla Rete consente di rendere più inelastico il prezzo all'andamento della domanda. Ciò è peraltro dimostrato dall'andamento dei Marina della Rete nel periodo di crisi. Inoltre, il Marina di Capo d'Anzio si pone come struttura apicale della costa sud laziale.

Politiche connesse alle diverse attività di copertura

Non si segnalano rischi degni di nota relativi alle attività in cui opera la società.

Rischi, incertezze e continuità aziendale

La Capo d'Anzio S.p.A. ha avviato, dopo l'atto di consegna delle aree in concessione del 2/7/2014, un impegnativo e tortuoso percorso tecnico amministrativo. Questo l'ha portata a distanza di quattro anni ad ottenere l'ottemperanza alla VIA sul progetto esecutivo di II fase, ad avviare la procedura tecnica relativa all'ampliamento a Sud, Fase III, con la costruzione della nuova Darsena. Il percorso avviato in un momento di forte crisi del settore della nautica e della portualità turistica è stato portato avanti con continuità, diligenza e perizia al fine di soppesare i rischi e le incertezze legate al suo sviluppo.

Proprio per questo la Società ha messo in opera una serie di operazioni tese a tutelarne il futuro e ad assicurare il successo dell'iniziativa, partendo da una solida base data dalla collocazione logistica di Anzio nell'ambito del litorale romano e nel richiamo turistico di cui tale località gode.

La Capo d'Anzio infatti oltre a chiudere positivamente tutte le attività tecniche poste in essere ha delineato un processo di sviluppo dell'iniziativa portuale meglio sintetizzato nel Piano Economico Finanziario approvato il 12 gennaio 2018 dal Consiglio di Amministrazione e dalla Società. Lo stesso è stato fatto proprio, confermandone bontà, adeguatezza ed impostazione, dal ceto bancario che - nell'ambito di un rapporto di *advisoring* - lo ha tramutato in un documento illustrativo al fine di strutturare anche dal lato finanziario lo sviluppo dell'iniziativa.

Il Piano Economico Finanziario, così come vagliato dal sistema bancario, ben dimostra come la Capo d'Anzio S.p.A. con la prosecuzione dell'attività di riqualificazione del porto di Anzio potrà soddisfare le proprie esigenze finanziarie, andando a coprire l'esposizione debitoria oggi presente e sviluppatasi soprattutto nella fase di predisposizione della concessione demaniale a fine 2011.

In questo contesto, il rischio maggiore per quanto attiene alla continuità aziendale è strettamente connesso a quello che sarà l'esito delle procedure ad evidenza pubblica aventi ad oggetto la riqualificazione del Nuovo Porto di Anzio. Il cui positivo avvio e svolgimento, consentirà come detto di far fronte a tutte le obbligazioni e di conseguire l'oggetto sociale. Pertanto, un significativo rischio è ravvisabile solo nell'ipotesi di mancata realizzazione della nuova infrastruttura e delle procedure ad essa connessa.

Va poi osservato che la Concessione demaniale marittima fissava dei termini, a pena di decadenza, per l'avvio dei lavori. La possibilità di rispettare tali termini, tuttavia, è stata fortemente ostacolata da vicende estranee al comportamento e alla volontà della società: l'occupazione delle aree da parte dei precedenti concessionari e delle cooperative che gestivano l'attività portuale. La società, al contrario, ha posto in essere tutte le attività necessarie, e in ogni sede competente, per entrare in possesso delle aree e recuperare il tempo trascorso infruttuosamente.

Il percorso avviato e il dialogo che scaturirà con l'ente concedente, con la richiesta di riequilibrio dei termini economici e temporali della concessione, tempo incolpevolmente trascorso a causa della molto parziale disponibilità delle aree, come anche confermato dall'Agenzia del Demanio alla fine del 2017, renderà nuovamente funzionale la c.d. fase di cantiere, oggi quasi al termine, di cui al cronoprogramma dei lavori. Ciò non di meno, l'aspetto della decadenza della concessione è un tema che la società, nel valutare i rischi cui è esposta, ha attentamente valutato.

Tutto ciò premesso, la piena funzionalità delle attività tecniche ed amministrative poste in essere dalla Società e finanziariamente supportate dal Piano Economico Finanziario del 2018, dimostrano la continuità dell'attività sociale della Capo d'Anzio.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'esercizio 2017 è stato caratteristico in quanto è stato il primo vero anno completo nel quale la Società ha esercitato la propria attività caratteristica di gestore del porto di Anzio. Si è avviato un processo di profonda riqualificazione degli ambiti a terra e a mare e delle procedure di gestione. E' stato dato l'avvio alle procedure

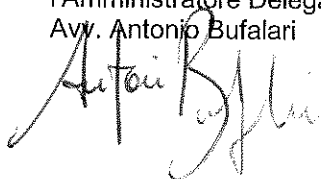
di cui al D. Lgs. 231/01, che entrerà a regime come modello operativo nel corso dell'esercizio 2018, a conclusione delle attività di formazione ed informazione e delle ottimizzazioni e revisioni proposte dall'ODV nominato tramite appositi verbali. Il modello ex D.Lgs. 231/01 verrà aggiornato e integrato, pertanto, con approvazione delle modifiche da parte del Consiglio di Amministrazione, laddove di volta in volta previsto ai sensi di legge. Inoltre, sono state avviate operazioni di ottimizzazione dei servizi portuali forniti ai diportisti ed inoltre è stata ottenuta la certificazione di qualità sui servizi turistici resi rilasciata dal RINA e denominata "MaRinaExcellence". La gestione avviata deve essere, in ogni caso, ottimizzata e migliorata di anno in anno al fine di render sempre più appetibile il porto di Anzio nello scenario della portualità nazionale ed internazionale, senza che al contempo ne vengano snaturati gli aspetti più caratteristici e suggestivi.

Proprio per tale motivo nell'esercizio 2018 verranno implementati i processi qualitativi tesi a migliorare le performance, verranno revisionate le modalità di gestione dei contratti di ormeggio ed i rapporti con Clienti e fornitori, con uno studio approfondito per ottimizzare la redditività dei posti barca e degli spazi a terra ancora sottoutilizzati. Verrà inoltre implementata l'attività di promozione del Marina di Capo d'Anzio, soprattutto in funzione dell'avvio della riqualificazione della Darsena Nord (c.d. Fase II) e della definizione tecnica della Darsena Sud (Fase III).

Le attività poste in essere nel corso dell'esercizio 2017 e 2018, richiamate all'inizio della presente relazione e in nota integrativa e tese sia all'ottimale gestione dell'infrastruttura portuale esistente sia alla riqualificazione del Porto di Anzio, come da progetto consensuale, quindi includendo la seconda e la terza fase dei lavori, ben dimostrano la continuità delle attività e le potenzialità espresse e ancora inesprese della Capo d'Anzio S.p.A., tradotte soprattutto nell'asset principale, ovvero l'infrastruttura portuale, già esistente ed attrattiva e che lo sarà ancor di più una volta conclusa la riqualificazione infrastrutturale prevista e l'ampliamento dei servizi.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato, portando a riserva legale il 5% dell'utile di esercizio e a nuovo il resto.

L'Amministratore Delegato
Avv. Antonio Bufalari



Reg. Imp. 06143721006
Rea. 955425

CAPO D'ANZIO S.P.A.

Società soggetta a direzione e coordinamento del Comune di Anzio

Sede in Via Breschi snc – 00042 Anzio (RM) Capitale sociale Euro 70.000,00 i.v.

Relazione del Collegio sindacale all'assemblea dei Soci ai sensi dell'art. 2429, comma 2, del Codice Civile

Signori Soci della CAPO D'ANZIO S.P.A.,

La presente relazione è stata approvata collegialmente tenendo conto che Il Collegio sindacale ha rinunciato ai termini di cui all'art. 2429 c.c.

L'organo di amministrazione ha così reso disponibili i seguenti documenti approvati in data 28/06/2018, relativi all'esercizio chiuso al 31/12/2017:

- progetto di Bilancio, completo di Nota integrativa e Relazione sulla gestione.

Il Bilancio è stato redatto oltre il termine legale desumibile dall'art. 2364 Codice Civile, in quanto gli amministratori, con delibera assunta con C.di A. del 19/3/2018 hanno ritenuto di ricorrere al maggior termine statutario di 180 giorni decorrenti dalla fine di esercizio.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo 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 acquisito dall'Amministratore delegato, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo incontrato il soggetto incaricato della Revisione legale dei conti, durante gli incontri non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Abbiamo incontrato e preso visione delle relazioni dell'Organismo di vigilanza. Sono emerse criticità rispetto alle attività di formazione e attuazione del modello organizzativo di cui al D. Lgs. 231/2001 e all'adeguamento della Normativa Anticorruzione. L'Amministratore delegato si è impegnato a convocare una

Relazione del Collegio sindacale all'assemblea dei soci.



riunione del Consiglio di Amministrazione dedicata esclusivamente alla soluzione delle suddette problematiche.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute al Collegio sindacale denunce dai soci ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri ai sensi di legge.

La Società non ha effettuato versamenti tributari riferiti a Iva per un totale complessivo pari ad Euro 254.501 e a ritenute d'acconto per Euro 20.412. Per ciò che concerne il debito Iva si sta procedendo in parte al pagamento di rateizzazioni.

Per quanto concerne le operazioni con Parti correlate, dalle verifiche effettuate e dalle informazioni ottenute è emerso che la loro attuazione è avvenuta nel rispetto della normativa vigente. Tali operazioni, richiamate in Nota integrativa, sono state ritenute rispondenti all'interesse della società. Nel 2017 le operazioni si riferiscono alla Progettazione esecutiva e al servizio di Service amministrativo forniti dal socio Marinedi e rientrano negli accordi vigenti tra i soci.

I principali fattori di rischio cui la Società è esposta, descritti in Relazione di Gestione, sono i seguenti:

- esito del Bando per la riqualificazione del nuovo Porto di Anzio;
- scadenza dei termini della Concessione;
- solidità finanziaria.

I rischi e le misure adottate dalla Società per la loro limitazione sono descritti nella Relazione di Gestione.

Per ciò che concerne la solidità finanziaria il Consiglio di Amministrazione non ha preso in considerazione l'ipotesi di intervento da parte dei Soci, da attuarsi tramite un versamento o anche una conversione dei crediti vantati nei confronti della Società.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiedere la segnalazione nella presente Relazione.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di Bilancio 2017 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 28/06/2017 e consegnato in pari data al Collegio sindacale, che ha rinunciato ai termini previsti in suo favore.

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

Sono stati capitalizzati oneri finanziari per Euro 9.752.

Il Bilancio è stato redatto nella prospettiva della continuità aziendale

Gli Amministratori hanno approfondito i rischi legati all'attività e le problematiche legate alla mancanza di adeguate risorse finanziarie.

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 31/12/2017, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per Euro 13.665.

L'attività di revisione legale dei conti, ai sensi dell'articolo 2409-bis e seguenti del Codice Civile, è stata svolta dal Revisore legale Dott. Raffaello Clavari incaricato dall'assemblea dei Soci del 26 maggio 2017.

La relazione del Revisore legale ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 relativa al Bilancio chiuso al 31/12/2017 è stata predisposta in data 06/07/2018 e non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero

giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio, mentre si rilevano Richiami di informativa e incertezze significative sulla continuità aziendale. Il giudizio rilasciato è comunque positivo.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio sindacale, richiamando l'attenzione dei soci su quanto precedentemente riferito in merito ai rischi derivanti dall'esito del Bando, dalla scadenza dei termini della Concessione e rinnovando l'invito a valutare la possibilità di una ricapitalizzazione da parte dei Soci, propone all'Assemblea di approvare il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dagli Amministratori.

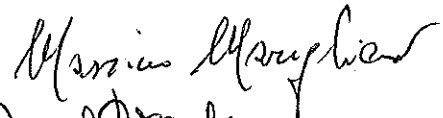
Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in Nota integrativa.

Anzio, 10 luglio 2018

Il Collegio sindacale

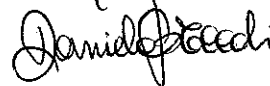
Presidente Collegio sindacale

Massimo Marigliani



Sindaco effettivo

Daniela Broccoli



Sindaco effettivo

Stefano Papisca



CAPO D'ANZIO S.P.A .

Sede Legale: VIA BRESCHI SNC - ANZIO (RM)

Iscritta al Registro Imprese di: Roma - C.F. e numero iscrizione: 06143721006

Iscritta al R.E.A. di Roma, n. 955425

Capitale Sociale sottoscritto €: 70.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 06143721006

Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010

All'assemblea dei Soci

della CAPO D'ANZIO SPA

Relazione sulla revisione legale del bilancio Ordinario

Giudizio

Ho svolto la revisione legale dell'allegato bilancio della CAPO D'ANZIO SPA, costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2017, dal conto economico, dalla nota integrativa e dalla relazione sulla gestione.

A mio giudizio il bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31/12/2017 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "Responsabilità del revisore per la revisione legale del bilancio" della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione legale del bilancio. Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità del revisore per la revisione legale del bilancio

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione legale svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio.

Nell'ambito della revisione legale svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), ho esercitato il giudizio professionale e ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione legale. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione legale allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;

Ho comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione legale e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione legale.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della CAPO D'ANZIO SPA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della CAPO D'ANZIO SPA al 31/12/2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio della CAPO D'ANZIO SPA al 31/12/2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio della CAPO D'ANZIO SPA al 31/12/2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare oltre a quanto già sopra evidenziato.

Richiami di informativa e incertezze significative sulla continuità aziendale

Richiami di informativa

Richiamo l'attenzione sui seguenti aspetti.

1. Le immobilizzazioni immateriali risultano incrementate per effetto di acquisizioni di Euro 240.836. Si tratta di capitalizzazioni di costi sostenuti nell'esercizio, e precisamente: di prestazioni professionali connesse alla realizzazione del nuovo Porto di Anzio per Euro 39.398, di incrementi per Euro 191.686 connessi a migliorie aventi utilità pluriennale (di cui Euro 68.601 per incrementi per lavori interni), capitalizzazione di interessi passivi per Euro 9.752. Con particolare riguardo agli incrementi per lavori eseguiti dal personale della società, rilevati in contropartita in apposita voce del Valore della produzione, è stata prediposta dalla società stessa una documentazione dettagliata con gli interventi migliorativi. Le immobilizzazioni immateriali in questione vengono ammortizzate in un arco temporale di 50 anni, pari alla durata della concessione demaniale, nel presupposto – esplicitato in nota integrativa – che tali immobilizzazioni presentano una utilità futura non inferiore a tale lasso temporale.
2. Il fondo rischi ed oneri, pari ad Euro 125.000 ed invariato rispetto allo scorso esercizio, è volto a coprire il rischio per il mancato riconoscimento (e, in subordine, per il mancato incasso) dei crediti contabilizzati nel 2015 e maturati nei confronti delle Cooperative Ormeggiatori che gestivano l'attività prima della Capo d'Anzio (per complessivi Euro 290.000). Le evidenze documentali, le pronunce giudiziarie e le circostanze illustrate nella nota integrativa sono tali da far ritenere recuperabile l'importo dei crediti, anche in considerazione del fondo rischi stanziato. Su questa voce permane tuttavia l'incertezza illustrata nella nota integrativa.

Incetnze significative sulla continuità aziendale

Come riportato in apposito paragrafo della Relazione sulla gestione, il bilancio è stato redatto con il presupposto della continuità aziendale pur in presenza di significativi rischi e incertezze legati all'esito del bando di gara e alla scadenza della concessione. A questi aspetti si lega anche la lettura sull'assetto finanziario e patrimoniale che emerge dall'analisi degli indici di bilancio e dei relativi margini. Tra l'altro, tra le passività presenti in bilancio (come esplicitato in nota integrativa), figurano debiti tributari per Iva non versata (Euro 254 mila circa) e ritenute

d'acconto non versate su prestazioni professionali (Euro 20 mila circa). La società ha come scopo non la gestione del Porto nella sua attuale conformazione e produttività potenziale, bensì la redazione del Nuovo Porto, l'implementazione e il potenziamento dell'esistente. In questa ottica e con questa prospettiva vanno giudicate e valutate le potenzialità della società nel far fronte ai propri impegni finanziari (onorando i debiti scaduti) e nel raggiungere un pieno equilibrio economico. Dall'esame del Piano economico finanziario redatto dalla società emerge la potenzialità, una volta realizzato l'investimento e completata la realizzazione del Nuovo Porto, di riequilibrare i flussi finanziari e gli squilibri patrimoniali. In questo senso le maggiori incertezze risiedono nell'esito del bando di gara per l'aggiudicazione dei lavori. E' evidente, come evidenziato nella Relazione sulla gestione, che i rischi della società sono connessi ad un eventuale esito negativo del bando (assenza di offerte e quindi mancata aggiudicazione) o impossibilità di redigere il bando e avviare i lavori nei tempi prescritti dalla Concessione demaniale marittima. Sul tema della Concessione demaniale e della sua scadenza, la società ha valutato i rischi ed evidenziato le motivazioni che portano a ritenere legittimo un riequilibrio delle termini.

Anzio, 6 luglio 2018

Dott. Raffaello Clavari

Via Tripoli, 23/G

00042 Anzio (RM)

