

### 2.1 Lo stato patrimoniale riclassificato

Raffrontando gli esercizi 2003-2004-2005 e 2006, i dati riportati nel bilancio riclassificato dello stato patrimoniale evidenziano una buona situazione patrimoniale.

Sensibile l'incremento del capitale investito netto, segnato soprattutto da un aumento delle immobilizzazioni materiali, riferibili principalmente a terreni e fabbricati e dell'attivo corrente.

Le passività correnti sono state ridotte rispetto al 2004 incidendo in modo significativo sul debito v/fornitori, attestandosi su valori di indebitamento rilevati nel 2003.

Migliaia di €	2003	2004	2005	2006
Totale Immobilizzazioni (a)	35.430.019	35.275.204	36.491.678	40.631.465
Attività correnti (b)	43.011.339	42.233.613	45.398.498	42.384.874
Passività correnti (c)	18.912.144	21.172.956	20.020.304	18.398.686
Capitale Circolante (d=b-c)	24.099.195	21.060.657	25.378.194	23.986.188
Fondi (e)	-5.701.480	-2.885.264	-3.058.059	-2.753.031
Capitale Investito Netto (a+d+e)	53.827.734	53.450.597	58.811.813	61.864.622
Patrimonio netto (f)	30.264.950	34.151.853	35.651.368	36.172.955
Finanziamenti di terzi (g)	23.562.784	19.298.744	23.160.445	25.691.667
Coperture finanziarie (f+g)	53.827.734	53.450.597	58.811.813	61.864.622

#### Approfondimento di alcuni dati:

Anche il 2006, come gli esercizi passati, conferma una buona situazione patrimoniale del Consorzio.

Da sottolineare che:

- Il patrimonio immobiliare (al lordo degli ammortamenti) ha avuto un incremento lordo pari al **9,79%** rispetto al 2005 imputabile alla realizzazione di infrastrutturazione a completamento di quelle esistenti.
- I terreni disponibili per la vendita iscritti nell'attivo circolante hanno avuto un incremento di circa il **6,15%**.
- I debiti verso le banche per mutui passivi hanno registrato un significativo decremento determinato dal rimborso delle rate.
- I crediti verso clienti da riscuotere a chiusura dell'esercizio hanno mantenuto l'andamento del precedente bilancio nonostante l'aumento del fatturato; questo grazie anche al continuo controllo delle procedure di sollecito.
- Sono diminuiti i debiti verso i fornitori, più del **50%**.
- La struttura del patrimonio netto si è consolidata.
- L'ammontare netto delle immobilizzazioni materiali e dei terreni conferma l'**alta capitalizzazione** dell'Ente.

### 2.2 Il conto economico riclassificato

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

In aumento i proventi da canoni. Ciò sottolinea la buona redditività del patrimonio immobiliare esistente.

Migliaia di €	2003	2004	2005	2006
Risultato operativo	367.083	1.266.712	449.270	-1.430.307
Proventi finanziari	15.063	31.641	73.735	76.043
Oneri finanziari	1.019.063	1.174.847	-889.643	-1.017.600
Proventi straordinari	3.572.296	5.137.223	2.917.746	3.298.719
Oneri straordinari e rettifiche di valore	-	3.599	-	-146.048
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>2.935.379</b>	<b>5.257.130</b>	<b>2.551.108</b>	<b>780.807</b>
Imposte sul reddito	-	-	-	-
Correnti	-1.234.861	-1.312.334	-914.256	-259.222
Differite	-	-57.893	-137.337	-
<b>Utile d'esercizio</b>	<b>1.700.517</b>	<b>3.886.903</b>	<b>1.499.515</b>	<b>521.585</b>

#### Approfondimento di alcuni dati:

La situazione del Consorzio si presenta buona sotto il profilo economico.

Il bilancio 2006 chiude con un utile netto di euro 521.587,00.

L'utile lordo di euro 780.807,00 è determinato dal risultato dell'attività istituzionale e della gestione tipica, di cui fanno parte anche i contributi che nel bilancio trovano collocazione nelle voci della gestione straordinaria.

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

I proventi da canoni sono aumentati, confermando la buona redditività del patrimonio immobiliare esistente.

Il risultato d'esercizio 2006 è **diminuito** rispetto a quello del 2005 per effetto dei **minori ricavi di vendita di aree industriali**.

Di conseguenza si è avuta anche una considerevole diminuzione dell'imposizione fiscale sul reddito dell'esercizio.

Si illustrano di seguito alcuni tra gli indicatori economici più significativi.

Indici di redditività	2003	2004	2005	2006
ROE (redditività del capitale proprio)				
Rn / Cn	5,6%	11,4%	4,2%	1,4%
ROI (redditività del capitale investito*)				
Ro / Ci	0,5%	1,6%	0,5%	- 1,7%
ROS (redditività delle vendite)				
Ro / V	26,6%	34,4%	12,2%	- 291,8%

\*Cap Investito = Tot Immobilizzazioni + Attività Correnti.

Tali indicatori risultano nell'anno 2006 penalizzati dai minori ricavi di vendita delle aree industriali (ricavi "una Tantum").

Indici situazione finanziaria	2003	2004	2005	2006
Indice di liquidità				
att.corr./pass.corr.	2%	2%	2%	2%

Dal raffronto dei rapporti relativi agli ultimi quattro anni- dal 2003 al 2006- appare un mantenimento dei valori, dovuto principalmente ad un consolidamento delle passività correnti alla voce ratei e risconti.

Anche il 2006 vede un consolidamento del valore dell'indice di liquidità; da sottolineare che i crediti verso clienti da riscuotere a chiusura esercizio sono diminuiti, grazie ad una efficace azione di sollecito. Sono invece aumentati i debiti verso fornitori a seguito di un allungamento dei termini di pagamento.

Indici di solidità	2003	2004	2005	2006
<b>Indipendenza finanziaria</b>				
patr. netto/ cap. inv. netto	56%	64%	61%	58%
<b>Copertura capitale proprio</b>				
patr. netto/ tot. immobilizzazioni	85%	97%	98%	89%

Gli indicatori sopra evidenziati definiti "indici di solidità" misurano la capacità del Consorzio di finanziare con mezzi propri sia il capitale investito netto (inteso come immobilizzazioni nette + cap. circ. al netto del saldo delle banche - fondi del passivo) sia il totale delle attività immobilizzate.

Si conferma **stabile**, anche nel 2006, la situazione positiva del Consorzio, che vede la struttura del proprio patrimonio netto consolidata.

### 2.3 La determinazione del valore aggiunto

Il "Valore Aggiunto" è un dato che intende esprimere la ricchezza creata dall'Ente attraverso lo svolgimento delle proprie attività.

Il contributo del Consorzio al benessere collettivo non è dato unicamente dai positivi effetti derivanti dall'efficace svolgimento delle proprie attività, ma anche dalla ricchezza prodotta e distribuita alle componenti interne, ai collaboratori esterni ed alla collettività, i così detti "stakeholder".

Al riguardo, l'analisi della distribuzione del "valore aggiunto" consente di valutare in modo oggettivo l'incidenza economica di un'impresa.

Il Valore Aggiunto risulta essere la differenza tra il valore della produzione lorda dell'Ente ed i costi sostenuti per la stessa.

Lo schema riportato è determinato come somma algebrica dei dati di conto economico del bilancio d'esercizio esposti secondo una classificazione finalizzata ad evidenziare il processo del valore aggiunto e la sua distribuzione nel sistema socio-economico con cui la ZAI interagisce, ossia le diverse componenti del contesto sociale che, a vario titolo, hanno un rapporto di scambio con l'Ente.

Essi sono identificabili, nella realtà ZAI, principalmente in:

- risorse umane (personale);
- Pubblica Amministrazione;
- finanziatori;
- Sistema Impresa (remunerazione di impresa).

Il valore aggiunto globale misura il valore delle risorse umane, finanziarie e di processo, organizzate dal Consorzio e che esso ridistribuisce a coloro che, direttamente o indirettamente, hanno contribuito a generarlo.

Si rammenta che nella quantificazione del valore aggiunto si fa riferimento a soli valori economici e non a valori patrimoniali o finanziari.

DETERMINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO	2003	2004	2005	2006	Variazione 2005-2006
Valore globale della produzione (a)	6.911.967	9.744.366	10.081.296	7.091.111	-29,66%
Costi intermedi della produzione (b)	-2.860.041	-4.077.619	-4.727.809	-4.091.908	-13,45%
Valore aggiunto caratteristico lordo (a-b)	4.051.927	5.666.747	5.353.487	2.999.203	-43,98%
Componenti accessori e straordinari (c)	3.587.360	5.165.265	2.991.482	3.228.714	-
Valore aggiunto globale lordo (a-b+c)	7.639.286	10.832.012	8.344.969	6.227.917	-25,37%
Ammortamento immobilizzazioni (d)	-1.914.242	-304.748	-2.315.090	-2.029.667	-
Valore aggiunto globale netto (a-b+c-d)	5.725.044	8.819.662	6.029.879	4.198.250	-30,38%

#### 2.4 La distribuzione del valore aggiunto

Gli importi (espressi in valore percentuale rispetto al valore totale) del V.A. distribuiti nel 2006 evidenziano un **diminuzione** rispetto ai dati del precedente esercizio.

Il **56%** del V.A. distribuito al Personale conferma, ancora una volta, l'attenzione che l'Ente ha verso le Risorse Umane, interne ed esterne (collaboratori, consulenti) considerate strategiche per il conseguimento degli obiettivi aziendali.

La distribuzione, in % sul totale, è la seguente:

- Rem.ne del personale, collaboratori e amministratori:	56% nel 2006,	42% nel 2005,	27% nel 2004,	38% nel 2003;
- Rem.ne alla P.A.:	7% nel 2006,	18% nel 2005,	15% nel 2004,	14% nel 2003;
- Rem.ne Capitale di credito:	24% nel 2006,	16% nel 2005,	14% nel 2004,	19% nel 2003;
- Rem.ne Capitale d'impresa:	12% nel 2006,	25% nel 2005,	44% nel 2004,	30% nel 2003;
- Distribuzioni liberali:	0% nel 2006,	0% nel 2005,	0% nel 2004,	0,5% nel 2003.

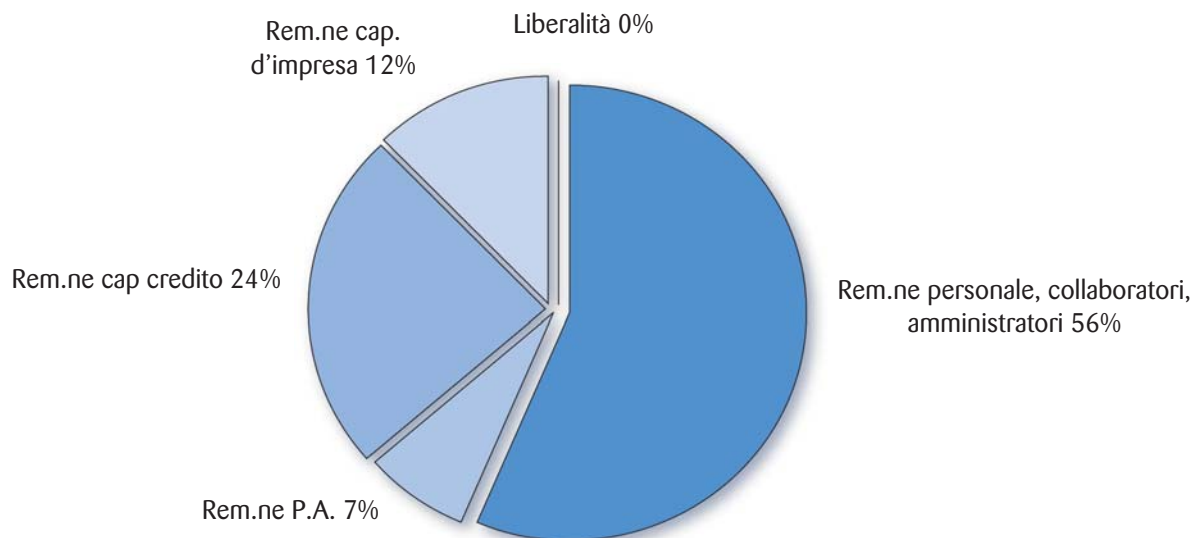
Distribuzione del V.A. in €	2003	2004	2005	2006	Distribuzione sul totale
Rem.ne Personale, Collaboratori e Amministratori	2.157.347	2.368.208	2.513.362	2.361.797	56%
Rem.ne P.A.	778.292	1.348.866	1.076.513	288.581	7%
Rem.ne Cap. Credito	1.061.042	1.211.599	935.845	1.023.287	24%
Rem.ne Cap. d'Impresa	1.700.518	3.886.903	1.499.515	521.587	12%
Liberalità a vantaggio sociale	28.000	5.000	5.000	3.000	-

Il Consorzio ha provveduto alla formazione, aggiornamento ed istruzione del personale e ha dato organicità ai vari settori suddivisi per competenze sia funzionali che territoriali.

Il Consorzio, inoltre, continua ad avvalersi di personale esterno altamente qualificato per consulenze e collaborazioni, pur mantenendo la diretta gestione sia del procedimento amministrativo che di quello tecnico ed esecutivo.

## Produzione e distribuzione del valore aggiunto

Distribuzione del Valore Aggiunto 2006



L'importo del Valore Aggiunto Netto risulta diminuito rispetto al 2005 di circa il 30 %, di conseguenza anche gli importi in valore assoluto distribuiti ai diversi soggetti economici risultano evidentemente ridimensionati.

Tale risultato è dovuto ai minori ricavi di vendita di aree industriali. E' comunque da tenere presente la natura "Una tantum" caratteristica di questa tipologia di ricavi, che non è legata alla modalità di gestione del Consorzio, che anche quest'anno ha ottenuto risultati soddisfacenti.

Analizzando i dati in percentuale sul totale del V.A. si può evidenziare il netto aumento di risorse investite sul personale; questo sta a confermare il continuo percorso di crescita professionale che il Consorzio ZAI attua per il proprio personale e l'utilizzo di personale esterno qualificato a supporto delle proprie attività. La riduzione dei "Ricavi della produzione tipica" ha avuto impatto sulle imposte, il cui importo risulta notevolmente ridotto. In relazione alla Remunerazione del Capitale di credito, risultano ridotti i debiti verso le banche per finanziamenti a lungo termine, grazie al rimborso totale delle rate. Sono invece aumentati gli oneri finanziari su debiti a breve, in quanto, per politica dell'Ente, si continuerà a ricorrere ad anticipazioni a breve/medio termine soprattutto per il completamento delle opere ed infrastrutture dell'Interporto e per la realizzazione di nuove opere.



## Produzione e distribuzione del valore aggiunto

Anche l'attenzione al sociale risulta essere una costante nell'attività del Consorzio; in percentuale, le quote messe a disposizione delle distribuzioni liberali a vantaggio sociale sono rimaste sostanzialmente invariate rispetto all'anno precedente.

DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO	2003	2004	2005	2006	Variaz. % 2005- 2006
Remunerazione del personale, collaboratori ed amministratori	2.157.347	2.368.208	2.513.362	2.361.797	- 6%
Remunerazione della P. A.	778.292	1.348.866	1.076.513	288.581	- 73%
Imposte dirette	1.234.861	1.370.227	1.051.593	259.222	
Imposte indirette	11.000	19.000	24.920	34.359	
Interessi di mora	-	-	-	-	
Sovvenzioni in c/esercizio	- 467.569	- 40.361	-	- 5.000	
Remunerazione del capitale di credito	1.061.042	1.211.559	935.845	1.023.287	9%
Oneri finanziari su debiti a breve	201.000	47.000	95.000	346.600	
Oneri finanziari su debiti a lungo:	-	-	-	-	
a) prestiti obbligazionari	-	-	-	-	
b) mutui e finanziamenti da istituti di credito	818.000	1.128.000	795.000	671.000	
c) altri	-	-	-	-	
Oneri su leasing, fitti passivi e canoni vari	42.042	36.559	45.845	5.687	
Premi assicurativi	-	-	-	-	
Remunerazione del capitale di rischio	-	-	-	-	
Dividendi	-	-	-	-	
Remunerazione d'impresa	1.700.518	3.886.903	1.499.515	521.587	- 65%
Accantonamenti a riserve	1.700.518	3.886.903	1.499.515	521.587	
Distribuzioni liberali a vantaggio sociale	28.000	5.000	5.000	3.000	- 40%
<b>VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO</b>	<b>5.725.044</b>	<b>8.820.536</b>	<b>6.030.235</b>	<b>4.198.252</b>	<b>- 30%</b>