

712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2023

**ZONA FRANCA DI CAGLIARI -
SOCIETA' CONSORTILE
S.P.A. "CAGLIARI
FREE ZONE"**

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: CAGLIARI CA VIALE DIAZ 86

Codice fiscale: 02590960924

Forma giuridica: SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	20
Capitolo 3 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE	26
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI	31
Capitolo 5 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE AMMINISTRATORI)	37

**ZONA FRANCA DI CAGLIARI SOCIETA' CONSORTILE
PER AZIONI**

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	VIALE DIAZ 86 CAGLIARI CA
Codice Fiscale	02590960924
Numero Rea	CA
P.I.	02590960924
Capitale Sociale Euro	50.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	841390
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

v.2.14.1

ZONA FRANCA DI CAGLIARI SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.889	2.000
Totale immobilizzazioni (B)	1.889	2.000
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.000	5.288
esigibili oltre l'esercizio successivo	38.241	33.335
Totale crediti	43.241	38.623
IV - Disponibilità liquide	8.521	33.813
Totale attivo circolante (C)	51.762	72.436
D) Ratei e risconti	50	69
Totale attivo	53.701	74.505
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	50.000	50.000
VI - Altre riserve	685	23.611
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(48.009)	(53.926)
Totale patrimonio netto	2.676	19.685
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	51.025	54.820
Totale debiti	51.025	54.820
Totale passivo	53.701	74.505

v.2.14.1

ZONA FRANCA DI CAGLIARI SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	71	119
Totale altri ricavi e proventi	71	119
Totale valore della produzione	71	119
B) Costi della produzione		
7) per servizi	46.403	53.548
8) per godimento di beni di terzi	38	18
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	111	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	111	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	111	-
14) oneri diversi di gestione	1.528	479
Totale costi della produzione	48.080	54.045
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(48.009)	(53.926)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(48.009)	(53.926)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(48.009)	(53.926)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

si premette che la società non ha scopo di lucro ed ha per oggetto la gestione, programmazione e amministrazione della Zona Franca di Cagliari di cui all'articolo 1 del D. Lgs n° 75 del 10/03/1998 essendo stata nominata gestore della predetta Zona Franca di Cagliari con DPCM 7/06/2001. La società è stata costituita in data 20/03/2000 ed ha, attualmente, come soci al 50% l'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna ed il Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari.

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2023.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 del codice civile, in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 evidenzia un risultato di esercizio di euro 48.009.

A seguito della sopra indicata perdita il valore del patrimonio netto risulta ridotto ad euro 2.676,00, è pertanto necessario procedere alla ricapitalizzazione della Società, sino al limite minimo di euro 50.000. Avendo i soci espresso il loro impegno a procedere alla ricostituzione del Capitale Sociale, tenuto anche conto che è stato approvato nel decorso mese di dicembre, il piano economico e finanziario di ristrutturazione e sviluppo che dovrebbe assicurare, a partire dal 2024, l'integrale copertura dei costi ed oneri di gestione, si ritiene di poter sottoporre alla approvazione dell'assemblea il bilancio in esame nella prospettiva della continuità aziendale.

L'esercizio di riferimento del bilancio è stato caratterizzato anch'esso dalla prosecuzione ed approfondimento delle attività di programmazione e coordinamento propedeutiche all'avvio dell'Attività operativa, il ché, ripetersi, dovrebbe iniziare sin dai primi mesi del corrente anno assicurando il necessario equilibrio economico della gestione.

Si propone pertanto di deliberare la copertura della perdita 2023 mediante l'utilizzo delle riserve disponibili pari ad Euro 685 con contestuale riduzione del capitale sociale per la copertura della parte restante e aumento dello stesso sino al limite minimo di legge.

.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. In particolare, tenendo in considerazione le informazioni disponibili, si ritiene che:

- non sussistano squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario
- ricorrano le condizioni affinché l'azienda continui a costituire un complesso economico funzionante destinato alla realizzazione dell'oggetto della società, tenendo ovviamente conto della natura consortile della stessa e di quanto in precedenza evidenziato in ordine all'approvazione del piano di ristrutturazione e sviluppo, perfezionata, nelle competenti sedi, alla fine del decorso anno 2023. Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze.

Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del codice civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo dello stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto.

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che sulle immobilizzati immateriali non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Beni immateriali

I beni immateriali sono rilevati al costo di acquisto comprendente anche i costi accessori e sono ammortizzati entro il limite legale o contrattuale previsto per gli stessi.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Disponibilità liquide									
	Banca c/c	33.807	31.000	-	-	56.293	8.514	25.293-	75-
	Cassa contanti	6	-	-	-	-	6	-	-
	Arrotondamento	-					1	1	
	Totale	33.813	31.000	-	-	56.293	8.521	25.292-	

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

I risconti relativi sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali ricevute non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi la ripartizione del costo (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
	Risconti attivi	50
	Totale	50

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter del codice civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni immateriali al 31.12.2023 sono pari a € 1.889 (€ 2.000,00 nel precedente esercizio).
Tale importo si riferisce al costo sostenuto per il Marchio "Zona Franca di Cagliari" che è stato acquisito alla fine dell'anno 2021 e il cui ammortamento è iniziato nell'anno 2023.

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;

la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	3.578	3.578
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.578	1.578
Valore di bilancio	2.000	2.000
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	111	111
Totale variazioni	(111)	(111)
Valore di fine esercizio		
Costo	3.578	3.578
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.689	1.689
Valore di bilancio	1.889	1.889

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Attivo circolante

L'Attivo circolante al 31.12.2023 è pari a € 51.762 (€ 72.436 nel precedente esercizio)

Crediti iscritti nell'attivo circolante

v.2.14.1

ZONA FRANCA DI CAGLIARI SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono formati per intero da crediti tributari costituiti da posizioni verso l'erario per IVA a credito su fatture d'acquisto (Euro 43.027,48) e dai crediti per ritenute d'acconto sugli interessi attivi bancari e crediti minori. Si precisa che nell'esercizio non sono state rilevate ritenute d'acconto aggiuntive sugli interessi attivi bancari in quanto sul conto corrente non sono maturati interessi attivi imponibili, non essendo stato riconosciuto dalla banca a tale titolo alcun beneficio economico.

La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Crediti									
	Fornitori terzi Italia	-	-	-	-	-	-	-	-
	IVA su acquisti	-	-	-	-	-	-	-	-
	Erario c /liquidazione IVA	38.122	9.906	-	-	5.000	43.028	4.906	13
	IVA a debito acq. - art.17ter DPR 633/72	-	-	-	-	-	-	-	-
	IVA sospesa acq. - art.17ter DPR 633/72	288	1.154	-	-	1.442	-	288-	100-
	Erario c/riten.su redd.lav.dipend. e ass.	20	-	-	-	-	20	-	-
	Ritenute subite su interessi attivi	193	-	-	-	-	193	-	-
	Totale	38.623	11.060	-	-	6.442	43.241	4.618	

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

v.2.14.1

ZONA FRANCA DI CAGLIARI SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Patrimonio netto

Il Patrimonio Netto al 31.12.2023 è pari a € 2.676,00 (€ 19.685,00 nell'esercizio precedente)

I movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Capitale	Altre riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale
Saldo iniziale al 01/01/2021	50.000	58.440	-	3.939-	104.501
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>					
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	-	-	-
<i>Altre variazioni:</i>					
- Copertura perdite	-	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	3.939-	3.939	-
Risultato dell'esercizio 2021	-	-	-	30.889-	30.889-
Saldo finale al 31/12/2021	50.000	58.440	3.939-	30.889-	73.612
Saldo iniziale al 01/01/2022	50.000	58.440	3.939-	30.889-	73.612
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>					
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	-	-	-
<i>Altre variazioni:</i>					
- Copertura perdite	-	34.829-	-	-	34.829-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	3.939	30.889	34.828
Risultato dell'esercizio 2022	-	-	-	53.926-	53.926-
Saldo finale al 31/12/2022	50.000	23.611	-	53.926-	19.685
Saldo iniziale al 01/01/2023	50.000	23.611	-	53.926-	19.685
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>					
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	-	-	-
<i>Altre variazioni:</i>					
- Copertura perdite	31.000-	-	-	-	31.000-

v.2.14.1

ZONA FRANCA DI CAGLIARI SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

- Operazioni sul capitale	-	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	31.000	22.926-	-	53.926	62.000
Risultato dell'esercizio 2023	-	-	-	48.009-	48.009-
Saldo finale al 31/12/2023	50.000	685	-	48.009-	2.676

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
Capitale					
	Capitale	B	50.000	-	50.000
Totale			50.000	-	50.000
Altre riserve					
	Capitale	B	685	-	685
Totale			685	-	685
Totale Composizione voci PN			50.685	-	50.685
LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci; "D" per altri vincoli statutari; "E" altro					

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 51.025 (€ 54.820,00nel precedente esercizio).
La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Debiti									
	Fatture da ricevere da fornitori terzi	47.492	33.800	-	-	38.480	42.812	4.680-	10-
	Fornitori terzi Italia	861	5.979	-	-	4.077	2.763	1.902	221
	Partite commerciali passive da liquidare	-	64	-	-	-	64	64	-
	IVA su acquisti	-	-	-	-	-	-	-	-
	IVA a debito acq. - art.17ter DPR 633/72	-	-	-	-	-	-	-	-
	IVA a deb.sosp. acq.-art.17ter DPR 633/72	288	1.154	-	-	1.442	-	288-	100-
	Erario c/rit.redd. lav.aut.,agenti, rappr.	900	8.861	-	-	9.761	-	900-	100-

v.2.14.1ZONA FRANCA DI CAGLIARI SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

INPS collaboratori	1.519	-	-	-	-	1.519	-	-
Debiti diversi verso terzi	1.718	-	-	-	-	1.718	-	-
Debiti vs soci per anticipazioni	2.042	107	-	-	-	2.149	107	5
Totale	54.820	49.965	-	-	53.760	51.025	3.795-	

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, comma 1, n.6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti di durata superiore a cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

Nel corso dell'esercizio 2023 non è stata svolta alcuna attività produttiva non essendosi verificati i presupposti. Conseguentemente nel bilancio in esame non è iscritto alcun ricavo, salvo l'importo di € 70,00 contabilizzato a titolo di sopravvenienza attiva dovuta al riallineamento di talune poste dell'attivo.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

I costi sostenuti per complessivi Euro 48.080,00 riflettono le normali spese di gestione e concernono principalmente prestazioni professionali effettuate a favore della società, nonché i compensi dell'organo amministrativo, del collegio sindacale e del revisore unico nella misura stabilita dall'Assemblea dei soci.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

Stante il deficitario risultato di bilancio, non è dovuto alcun tributo..

Imposte differite e anticipate

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive o passive, in quanto si ritiene che le differenze temporanee tra onere fiscale teorico ed onere fiscale effettivo siano di importo irrilevante rispetto al reddito imponibile complessivo.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

La società nel presente esercizio non ha avuto personale alle proprie dipendenze.

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del codice civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	15.000	14.000

Il compenso dell'Amministratore Unico deliberato dall'Assemblea dei soci del 7 luglio 2021 è pari a € 25.000,00, oltre iva ed oneri. Il suddetto compenso di € 25.000 è riportato in bilancio per l'importo di € 14.000 a seguito di decisione assunta autonomamente dall'Amministratore Unico il quale, tenuto conto della situazione della società, ha ritenuto di rinunciare a parte cospicua del compenso fissato per la sua carica.

Il compenso spettante al Collegio Sindacale è fissato in € 6.000,00 per il Presidente e in € 4.000,00 per i componenti del Collegio Sindacale, oltre iva ed oneri. Infine per il Revisore dei conti il compenso è stato fissato in € 6.000,00 oltre iva ed oneri.

Si precisa che l'organo amministrativo, il collegio sindacale ed il revisore legale sono stati nominati dall'Assemblea dei soci del 5 giugno 2021 e sono così composti:

Amministratore Unico:
Dottor Massimo Cugusi

Collegio Sindacale:
Presidente: Dottor Carlo Sedda

Sindaci effettivi: Dottoressa Elisabetta Morello e Dottor Gabriele Bolasco

Sindaci supplenti: Dottoressa Daniela Sacco e Dottor Mario Salaris

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio non sono state poste in essere operazioni con parti correlate; ad eccezione fatta per la sottoscrizione e liberazione dell'aumento del capitale sociale.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

In relazione al conflitto tra la Russia e l'Ucraina, si precisa che la società non opera né sul mercato russo né in quello ucraino, non subisce quindi conseguenze dirette dal conflitto se non, come tutti, gli effetti dell'aumento dei costi delle materie prime tra cui anche l'energia e il gas. La Società si è adoperata per mitigarli nel limite del possibile.

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Non esiste la fattispecie di cui all'art. 2427, n. 22-sexies del codice civile.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

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

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento, precisando che il capitale sociale è detenuto pariteticamente da due Enti Pubblici e precisamente l'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna e Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari.

Azioni proprie e di società controllanti

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 n. 3 e n. 4 del codice civile, si precisa che la società, nel corso dell'esercizio, non ha posseduto azioni o quote della società controllante.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci,

alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di coprire la perdita d'esercizio mediante utilizzo della riserva disponibile, nonché mediante riduzione del Capitale Sociale, con contestuale aumento dello stesso sino al limite di Legge.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2023 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Cagliari, 20/03/2024

F.to Massimo Cugusi, Amministratore Unico

Il sottoscritto Andrea Dore, Dottore Commercialista, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies, della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società. (F.to Andrea Dore)

"Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Cagliari - autorizzazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cagliari 1 - n. 103244 del 30.11.2020"

Zona Franca di Cagliari – Cagliari Free Zone

Società Consortile per azioni

CD 02590960924 – Rea CA 210070

Viale Diaz n. 86 – stradario 03550 – 09125 - CAGLIARI

Verbale assemblea del 11 Giugno 2024

L'anno 2024, il giorno 11 del mese di giugno, alle ore 17:00, presso la sede sociale in Cagliari - viale Diaz 86 - giusta convocazione dell'Amministratore Unico in data 21 maggio 2024, si è riunita l'Assemblea dei Soci della Zona Franca di Cagliari S.C.p.A., per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 e relativi adempimenti;
2. Nomina dell'Organo amministrativo e determinazione compensi;
3. Nomina del Collegio sindacale e determinazione compensi;
4. Nomina del Revisore legale e determinazione compensi;
5. Varie ed eventuali.

Sono presenti:

- dott. Massimo Cugusi – Amministratore Unico;
- socio Autorità di sistema portuale del Mare di Sardegna (qui anche AdSP), rappresentata dal Presidente, Prof. Avv. Massimo Deiana;
- socio Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari, rappresentato dal Presidente, dott.ssa Barbara Porru;
- dott. Stefano Mameli, direttore Generale del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari
- l'avv. Natale Ditel, Segretario Generale dell'AdSP;
- dott. Attilio Lasio, Revisore;
- dott. Carlo Sedda, Presidente del Collegio Sindacale;
- dott.ssa Elisabetta Morello, componente del Collegio Sindacale;
- dott. Gabriele Bolasco, componente del Collegio Sindacale, in collegamento telefonico;
- dott. Andrea Dore, consulente della Società;
- avv. Laura Dessena, funzionario dell'AdSP.

Presiede la riunione l'**Amministratore Unico**, dott. Massimo Cugusi, il quale propone all'avv. Laura Dessena, che accetta, di fungere da Segretario verbalizzante. L'Assemblea approva.

Tutti i presenti dichiarano di aver preso tempestivamente visione dei documenti allegati al bilancio e di essere adeguatamente informati in merito.

Verificata la presenza del numero legale, il dott. Cugusi dichiara aperta la seduta alle ore 17:07 e dà lettura della relazione a corredo della documentazione relativa al bilancio, che qui si allega come parte integrante del presente verbale.

Zona Franca di Cagliari – Cagliari Free Zone

Società Consortile per azioni

CD 02590960924 – Rea CA 210070

Viale Diaz n. 86 – stradario 03550 – 09125 - CAGLIARI

1) Approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 e relativi adempimenti

Completata la lettura della relazione sopra richiamata, **l'Amministratore Unico** apre la discussione. Interviene la **dott.ssa Barbara Porru**, affermando che il socio CACIP confida nel progetto industriale a suo tempo presentato dall'Amministratore ed approvato dall'Assemblea, ringrazia l'Amministratore per il non facile lavoro svolto nei tre anni di mandato, posto che, per la concomitanza di vari fattori la Società non è potuta entrare nella fase operativa. Nota con piacere che dalla relazione dell'Amministratore, si prevede un allargamento dell'organico in caso di maggiori ricavi e condivide l'auspicio dell'Amministratore di vedere presto esteso il perimetro della zona franca dagli attuali 6 a 36 ettari, al fine di rendere maggiormente attrattivo il progetto della Società nel suo complesso.

La Presidente del CACIP sottolinea inoltre l'importanza del pieno coinvolgimento della Regione a supporto del progetto della Zona Franca, in quanto il sostegno agli investimenti della Società dovrà giungere principalmente da questa.

Comunica la Presidente, che il prefabbricato che accoglierà provvisoriamente gli uffici della zona franca, la Dogana e la Guardia di Finanza è in via di ultimazione con gli allacci di acqua ed energia elettrica, per i quali sono in corso le interlocuzioni con l'AdSP, mentre rimane da definire la soluzione per gli scarichi fognari. Appena possibile quindi, occorre si parta con questa struttura provvisoria in modo che inizi ad attrarre investitori, peraltro principale obiettivo del progetto industriale.

La dott.ssa Porru conclude comunicando l'intenzione di richiedere il supporto della Regione Sardegna per la realizzazione degli investimenti richiesti per l'edificazione degli uffici originariamente previsti nel progetto.

Interviene il **Prof. Massimo Deiana**, il quale preannunciando la decisa volontà dell'AdSP di votare il bilancio di esercizio, ringrazia per il lavoro svolto l'Amministratore Unico, il Collegio sindacale, il Revisore e tutti i consulenti che hanno collaborato con la Società, con particolare riguardo al dott. Andrea Dore.

Il Presidente Deiana, peraltro, esprime preoccupazione per la lentezza e la farraginosità che in più occasioni ha caratterizzato alcuni processi decisionali della Società, la quale pur avendo due soci pubblici è tuttavia governata dalle regole del Codice civile, secondo il quale deve sempre mirare alla massima efficienza operativa.

Secondo Deiana, sarebbe stato auspicabile approvare il bilancio nel mese di aprile e provvedere, entro il mese di maggio, a dare avvio agli adempimenti necessari ad assicurare la continuità della società, e, specificamente alla sua indispensabile ricapitalizzazione.

Per tale motivo, invita l'Amministratore a provvedere in tal senso con la massima urgenza, dichiarando la piena disponibilità del socio AdSP a partecipare alla ricostituzione del capitale sociale nelle forme, nei modi e nell'entità che, su proposta dell'amministratore, verranno determinati, in armonia con il piano di ristrutturazione e sviluppo di cui la società si è dotata.

Il Presidente dell'AdSP rimarca che solo ora sembra si stia finalmente concretizzando la possibilità di disporre di locali, ancorché provvisori per gli uffici della Società e delle Autorità di vigilanza, comunque necessari, dopo ben due anni di inutile attesa di veder completato il progetto di costruzione degli uffici a suo tempo approvato e finanziato dal socio CACIP.

D'altro canto, si è ottenuta la rimodulazione, all'interno della convenzione tra AdSP e Centro regionale di programmazione, dei fondi originariamente destinati alla ZES Sardegna al progetto della Zona franca di Cagliari con il conseguente incremento della dotazione da 200.000 a 400.000 euro.

In conclusione, il Prof. Deiana ribadisce la volontà dell'AdSP di esprimersi favorevolmente all'approvazione del bilancio e la richiesta all'Amministratore unico di una quanto più celere convocazione dell'Assemblea straordinaria per gli adempimenti di Legge.

Interviene la Dott.ssa Porru che si esprime favorevolmente all'approvazione del bilancio, ed in vista della ricapitalizzazione che dovrà essere discussa per l'approvazione dal proprio Consiglio di Amministrazione, ritiene necessario creare un collegamento tra i revisori del Consorzio e quelli della Società prima dello svolgimento dell'Assemblea straordinaria per la ricapitalizzazione, esiste il vuoto di un anno che va colmato oltre al tema del bilancio infra-annuale da considerare.

Interviene **l'Amministratore Unico, dott. Massimo Cugusi**, il quale evidenzia l'urgenza del passo della ricapitalizzazione, invitando a procedere senza ritardo a un'assemblea straordinaria avente ad oggetto la ricapitalizzazione nella forma indicata.

L'obiettivo del rafforzamento patrimoniale della Società potrebbe essere raggiunto ricostituendo nella misura minima il capitale ed eventualmente costituendo un fondo di pari importo in conto futuro aumento di capitale.

La scelta di non ricorrere al momento alla costituzione di un fondo di dotazione, tipico strumento attraverso il quale i soci trasferiscono alla Società consortile le risorse annualmente necessarie per gestione delle attività, deriva dalla volontà di dimostrare la sostenibilità economica attraverso l'equilibrio tra ricavi e costi. Con il Piano di ristrutturazione e sviluppo approvato, si intende mettere in pratica un progetto che, finora, aveva un profilo politico, ma mancava dei necessari elementi gestionale e di un vero modello di business.

Interviene il **dott. Carlo Sedda**, che evidenzia la necessità di attualizzare l'effettivo fabbisogno finanziario della Società e chiede all'Amministratore di condividere quanto prima una situazione contabile relativa all'anno in corso. Il dott. Cugusi assicura che tali dati saranno trasmessi con la massima urgenza al Collegio sindacale.

Il **Prof. Deiana**, prendendo spunto dall'intervento del Presidente del Collegio e stimando in almeno 30 mila euro l'ulteriore fabbisogno sinora maturato a copertura di costi certi, propone che la ricapitalizzazione sia realizzata nella misura di 80 mila o direttamente di 100 mila euro per ciascuno dei soci.

Richiesto di un parere da parte dell'Amministratore, il dott. Dore concorda con il Prof. Deiana sull'opportunità di pervenire ad un aumento di capitale che non si limiti a coprire la perdita dell'esercizio precedente, ma si basi sulla situazione aggiornata.

Interviene il **dott. Attilio Lasio**, che condivide l'intervento del dott. Cugusi per quanto riguarda il passaggio da un'idea politica basata su ottime intenzioni alla "redazione di un copione" con scenografie abbondantemente chiare ed economicamente sostenibili. Si è passati da un'intenzione ad un progetto concreto e basato sui numeri.

Il Revisore concorda con il socio CACIP sulla necessità di un maggior collegamento tra i revisori e con il Presidente del Collegio sindacale in merito alla determinazione del valore dell'aumento di capitale.

Interviene l'**avv. Natale Ditel**, il quale auspica che i revisori del CACIP si esprimano al più presto, assicurando comunque la disponibilità dell'AdSP a sottoscrivere l'aumento del capitale sociale per la parte eventualmente inoptata.

Interviene ancora il Prof. Deiana per evidenziare che ogni mese trascorso senza che l'attività parta non solo determina un danno emergente e un lucro cessante per la società, ma comporta anche una perdita di opportunità, che si può misurare quasi quotidianamente, con l'impossibilità di dare risposte o quantomeno prospettive alle manifestazioni di interesse che pervengono da diversi soggetti economici. Occorre quindi procedere con la massima celerità consentita.

Il Presidente, dissente da quanto affermato dalla dott.ssa Porru in merito alla necessità di confronto tra i revisori della Società e quelli del CACIP. Chi prende parte all'Assemblea come legale rappresentante *pro tempore* di un Ente deve esprimere in quella sede una volontà chiara ed incondizionata della quale si assume piena responsabilità. Eventuali valutazioni di opportunità nel merito debbono essere compiute preventivamente nel corso del processo decisionale interno all'Ente, ovvero successivamente, tramite ratifica. Il procedimento di formazione della volontà del rappresentante legale di un Ente, in una assemblea societaria, non è argomento che interessa

l'assemblea, né tantomeno può condizionarne la capacità decisionale. Il presidente Deiana invita pertanto la presidente Porru a partecipare alle assemblee dotandosi per tempo di tutte le ritenute necessarie "autorizzazioni", ma di non pretendere di vincolare l'operatività assembleare societaria a processi cognitivi e dispositivi estranei all'assemblea stessa.

Prende la parola la dott.ssa Porru, la quale afferma che quanto auspicato non sia possibile nella sua organizzazione, il coinvolgimento del suo Consiglio di Amministrazione per obblighi statutari è necessario al fine di fornire preventivamente i giusti indirizzi. Chiede, inoltre, che vengano elencate le "occasioni perse" di questa Società di cui si è parlato precedentemente, di cui apprende l'esistenza solo in questo momento.

L'avv. Ditel interviene sulla questione revisori, rendendo noto che l'AdSP ha revisori nominati dal MEF e dal MIT, con i quali il problema deve essere affrontato a priori e non portato in sede assembleare.

A conclusione della discussione, prende la parola il dott. Cugusi, il quale mette in votazione l'approvazione del bilancio. L'Assemblea approva con voto unanime.

La dott.ssa Porru fa comunque notare che l'approvazione del bilancio da parte del CACIP non si intende estesa alla forma ed alla misura di copertura delle perdite rilevate, in pendenza della valutazione che dovrà essere preventivamente formulata dal Collegio dei revisori sulla base di una situazione contabile aggiornata.

Interviene in merito il dott. Sedda affermando che, in mancanza di un formale impegno alla copertura delle perdite assunto nel corso della presente assemblea, il Presidente del Collegio sindacale sarebbe costretto a richiedere la messa in liquidazione della Società.

Riprende la parola il Prof. Deiana in quale dichiara ufficialmente che il socio AdSP è disponibile, in sede di Assemblea straordinaria in via di convocazione, a sottoscrivere pro-quota la ricostituzione del capitale sociale e di eventuali riserve e, laddove necessario, a sottoscrivere quanto eventualmente inoptato dall'altro Socio. Ciò al fine di consentire in piena sicurezza il prosieguo dell'attività della Cagliari Free Zone, ritenuta strategica per lo sviluppo dell'economia portuale e della regione.

Il dott. Cugusi ringrazia e propone la convocazione dell'Assemblea straordinaria per il giorno 26 giugno alle ore 17. Tutti i presenti approvano e danno mandato all'Amministratore di provvedere in tal senso.

Interviene il **dott. Gabriele Bolasco**, in collegamento telefonico, il quale in merito alla valutazione della misura della ricapitalizzazione e della costituzione di eventuali riserve si tenga conto non solo

dei principi contabili, ma anche e soprattutto dei principi di revisione che impongono di valutare una continuità aziendale nell'arco temporale di almeno 12 mesi.

Concluso l'esame del punto 1) dell'Ordine del giorno il dott. Cugusi propone all'Assemblea il differimento dei punti successivi

2. Nomina dell'Organo amministrativo e determinazione compensi
3. Nomina del Collegio sindacale e determinazione compensi
4. Nomina del Revisore legale e determinazione compensi
5. Varie ed eventuali

all'interno della parte ordinaria della seduta che sarà convocata per il giorno 26 giugno.

Tale richiesta deriva dall'opportunità di consentire al prossimo Organo amministrativo di avviare il proprio mandato potendo contare su un quadro certo della situazione societaria sotto il profilo economico-finanziario e patrimoniale

Il prof. Deiana prende atto della richiesta dell'Amministratore, ma ritiene opportuno anticipare l'intenzione di proporre in occasione della successiva Assemblea la riconferma dell'Amministratore Unico, del Collegio sindacale e del Revisore.

L'Amministratore mette quindi ai voti la proposta di differimento dei punti 2-5 dell'Ordine del giorno alla parte ordinaria della successiva seduta del 26 giugno. L'Assemblea approva.

Non essendovi ulteriori interventi, l'Amministratore Unico dichiara conclusa la riunione alle ore 18:27.

Cagliari, lì 11 Giugno, 2024

L'Amministratore Unico

F.to Massimo Cugusi

Il Segretario

F.to Laura Dessena

Il sottoscritto Andrea Dore, Dottore Commercialista, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies, della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società. (F.to Andrea Dore)

"Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Cagliari - autorizzazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cagliari 1 - n. 103244 del 30.11.2020



SOCIETÀ CONSORTILE PER AZIONI

C.S. 50.000 i.v.

c.f. p.i. 02590960924

RELAZIONE DEL REVISORE AL BILANCIO 2023

All'Assemblea dei Soci della Cagliari Free Zone Società Consortile per Azioni

Premessa

Il Revisore indipendente, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 ha svolto la funzione prevista dagli artt. 2403 e ss. c.c.

La presente relazione contiene la *"Relazione del Revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39"*

Relazione del Revisore indipendente ex art. 14 del D.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Premessa

Nel 2023 la società pur non potendosi definire operativa in senso proprio ha avviato importanti e concrete attività propedeutiche all'avvio dell'attività stricto sensu. Sono in via di completamento gli interventi infrastrutturali indispensabili per l'avvio della Zona Franca nella prima area di 6 ettari ricadente nella proprietà del CACIP e comprendenti un ultimo tratto di strada fino alla banchina, il varco di ingresso e la delimitazione con recinzione dell'intera superficie interessata alla prima porzione di Zona Franca. In detto esercizio sono stati approvati il Piano di Ristrutturazione e Sviluppo ed il Piano Operativo annuale; a riguardo, l'Amministratore Unico Dott. Massimo Cugusi, assicura *"nell'arco del triennio l'equilibrio economico-finanziario nella gestione della Società e quindi la piena continuità aziendale in forme e modi coerenti con il dettato del D.Lgs. 175/2016 – art. 14 in*

materia di società pubbliche". L'esercizio si è chiuso con una perdita di € 48.009 derivante delle ordinarie e improcrastinabili operazioni di gestione; a seguito del risultato d'esercizio negativo il valore del patrimonio netto risulta ridotto ad euro 2.676 (precedentemente era pari ad euro 19.685). La perdita rilevata nell'esercizio 2023 risulta superiore ad un terzo del capitale sociale; rispetto al precedente esercizio nel quale le riserve disponibili consentivano se pur parzialmente la copertura della perdita, nell'esercizio 2023 le stesse risultano inconsistenti, pari ad euro 685, incrementando ovviamente l'esposizione dei Soci che, attraverso l'Assemblea, sono chiamati ad intervenire senza indugio. Il Capitale sociale è attualmente di € 50.000,00 a seguito della ricapitalizzazione deliberata dall'Assemblea straordinaria del 18 luglio 2024.

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società Zona Franca di Cagliari – "Cagliari Free Zone" Società Consortile per Azioni, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e della società al 31 dicembre 2023, del risultato economico dell'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 contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le attività di verifica e controllo hanno altresì tenuto conto del fatto che anche nel 2022 la società è risultata inattiva pur essendo stata costituita da oltre 23 anni.

La mia responsabilità ai sensi di tali principi è ulteriormente descritta nella sezione *Responsabilità del Revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* 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 contabile del bilancio. Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.



Responsabilità dell'Amministratore Unico e del Revisore legale per il bilancio d'esercizio

L'Amministratore Unico è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio 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 dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'Amministratore Unico è responsabile per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'Amministratore Unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il Revisore legale 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 contabile del bilancio d'esercizio.

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio, 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 contabile, 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 prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.



Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. 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, anche grazie a una limitata movimentazione contabile e al proficuo confronto con il Commercialista incaricato della tenuta della contabilità Dott. Andrea Dore, elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Va naturalmente tenuto a mente che 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 sufficiente comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile 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 dall'Amministratore, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'Amministratore Unico del presupposto della continuità aziendale. Rilevata anche nell'esercizio 2023 una perdita d'esercizio e preso atto del tassativo divieto di "soccorso finanziario" previsto dall'art. 14 co. 2 - D.lgs. 175/2016 *"l'Amministratore unico, su mandato dell'Assemblea, ha provveduto a redigere un Piano di Ristrutturazione e Sviluppo capace di garantire, una volta divenuto operativo, la sostenibilità economica e finanziaria dell'attività e la conseguente prospettiva di continuità aziendale indispensabile per la ricapitalizzazione della società. Il suddetto piano economico finanziario ed il pedissequo piano operativo sono stati redatti con il supporto tecnico-professionale di un avvocato esperto della materia e sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea dei Soci del 14 marzo 2023."*
- ho riferito all'Amministratore in merito alla criticità derivante dalla prolungata



inattività; La società, da molti anni sostiene costi di gestione, che per quanto minimi, hanno portato a una lenta erosione del Capitale Sociale. Deve essere pertanto attentamente valutata la tempistica necessaria per superare quegli ostacoli amministrativi che impediscono l'avvio dell'attività;

- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa la relazione sul Governo societario, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ho effettuato la verifica dei crediti e dei debiti reciproci tra Società consortile, da un lato, e CACIP – Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari, Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna, dall'altro; dalla stessa non si evidenzia discordanza alcuna;
- ho richiesto in data odierna l'attestazione dell'Amministratore Unico che, allegata alla presente relazione, è stata redatta così come previsto dal principio di revisione 580.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

L'Amministratore Unico non sussistendo l'obbligo, non ha predisposto la relazione sulla gestione.

Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta si esprime parere positivo in ordine al bilancio di esercizio della Cagliari Free Zone, chiuso al 31 dicembre 2023.

Quartu Sant'Elena, 2 aprile 2024

Il Revisore Legale

Dott. Attilio Lasio



Zona Franca di Cagliari – Cagliari Free Zone
Società Consortile per azioni
CD 02590960924 – Rea CA 210070
Viale Diaz n. 86 – stradario 03550 – 09125 - CAGLIARI

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL
BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

All'Assemblea dei Soci della Cagliari Free Zone Società Consortile per Azioni

Premessa

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2023 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle di norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della *Cagliari Free Zone Società Consortile per Azioni* al 31.12.2023, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato negativo d'esercizio di euro 48.009. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti Dr. Attilio Lasio ci ha consegnato la sua relazione contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, il bilancio d'esercizio al 31.12.2023 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e del risultato economico dell'esercizio della Vostra Società e lo stesso è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina i criteri di redazione.

1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. codice civile.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni con l'Amministratore Unico, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, abbiamo rilevato le criticità, così come indicato nel prosegno, legate all'andamento della Società tali da (poter) compromettere l'integrità del patrimonio sociale e della continuità aziendale.

Abbiamo acquisito dall'Amministratore, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e, soprattutto, sulla sua prevedibile evoluzione che, a tutt'oggi, non è ancora ben delineata.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e 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, riferito, in sede delle diverse riunioni dell'Assemblea dei soci alle quali presente anche l'Amministratore Unico, circa la necessità di attivare e/o rendere operativa la società nel più breve tempo possibile e/o in difetto procedere alla liquidazione della stessa. In riferimento all'adeguatezza e al corretto funzionamento contabile ed amministrativo, nelle medesime riunioni, il Collegio sindacale ha rimarcato e indicato la necessità del rispetto dell'art. 7 dello Statuto e delle norme che regolano le Società Consortili con particolare riferimento al comma 2 dell'art. 2615 ter del c.c.

In merito alla prolungata inattività della Società, così come oltre tutto evidenziato nella relazione del Revisore legale, e come già evidenziate nel corso di tutte le riunioni tenutesi nell'annualità 2023, il Collegio sindacale ha constatato che il costante e graduale sostenimento dei costi annuali ha determinato una progressiva erosione del Capitale sociale. Tale situazione, pur valutando positivamente le attività propedeutiche all'avviso della società svolte dall'Amministratore nel corso del 2023, soprattutto in funzione della particolare natura pubblicistica della Società, evidenzia la necessità da parte di tutti i soggetti interessati di valutare attentamente le tempistiche necessarie per avviare concretamente l'attività e o prendere le opportune iniziative. Così come indicato al paragrafo 2 della presente, il Collegio sindacale ha preso comunque atto dell'approvazione del Piano di Risanamento e Sviluppo da parte dell'Assemblea dei soci approvato in data 24.02.2023.

Non sono pervenute denunce dai soci ai sensi dell'art. 2408 codice civile.

Non abbiamo presentato denuncia al tribunale ex art. 2409 c.c.

Nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, allo stesso modo, perdurando tale situazione di instabilità, la mancata ricostituzione del patrimonio netto potrebbe renderne necessaria l'attuazione.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale della *Cagliari Free Zone Società Consortile per Azioni* al 31.12.2023, del risultato economico dell'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione".

Per quanto a nostra conoscenza, l'Amministratore unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c..

Si precisa che nel corso dell'annualità 2023 la Società non ha sostenuto costi di impianto e ampliamento, pertanto il Collegio Sindacale non è stato chiamato ad esprimere il proprio consenso ex art. 2426, comma 6, del codice civile.

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa.

In merito ai documenti sopra richiamati riferiamo quanto segue:

Il bilancio al 31 dicembre 2023 si chiude con un risultato negativo di euro 48.009.

Lo stato patrimoniale si riassume nei seguenti valori:

STATO PATRIMONIALE		2023	2022
Attività	Euro	53.701	74.505
Passività	Euro	53.701	54.820
PN (esclusa la perdita dell'esercizio)	Euro	50.685	73.611
Perdita d'esercizio	Euro	-48.009	-53.926

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

CONTO ECONOMICO		2023	2022
Valore della produzione	Euro	71	119
Costi della produzione	Euro	-48.080	-54.045
Differenza	Euro	-48.009	-53.926
Proventi ed oneri finanziari	Euro	0	0
Rettifiche di valore di att. e pass. Fin.	Euro	0	0
Risultato prima delle imposte	Euro	-48.009	-53.926
Imposte sul reddito dell'esercizio	Euro	0	0
Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	-48.009	-53.926

Il Collegio sindacale, così già più volte indicato nel corso delle riunioni dell'Assemblea di soci svoltesi nell'annualità 2023 e così come evidenziato nel paragrafo 1 della presente relazione, constata che la Società versa in una situazione di criticità suscettibile di mettere a rischio la continuità aziendale. Si evidenzia che la situazione attuale necessita di un intervento urgente volto a dirimere tale problematica, ponendo la società in liquidazione o, in alternativa, procedere urgentemente alla ricapitalizzazione della società, così come già deliberato dall'Assemblea dei Soci in data 18 luglio 2023, ed avviare nel contempo tutti gli strumenti e attività atte a rendere operativa la società tali da generare flussi di cassa in grado di sostenere i costi di gestione. Allo stesso modo il Collegio sindacale, nel rispetto della disciplina contenuta nel D.lgs. 175/2016, dell'art. 2615 ter del c.c. e dell'art. 7 dello Statuto, con particolare riferimento ai contributi consortili, evidenzia l'opportunità dell'applicazione delle regole specificatamente attinenti alle Società consortili.

Il Collegio sindacale, ai sensi dell'art. 6 del D.lgs. 175/2016, rileva che è stata presentata la Relazione sul governo societario per la valutazione del rischio di crisi aziendale. Il Collegio sindacale ha comunque preso atto, nel corso della riunione tenutasi dall'Assemblea dei soci in data 24.02.2023, dell'approvazione del Piano di Ristrutturazione e Sviluppo. Si rammenta comunque la necessità di avviare tutte le attività e presi gli opportuni provvedimenti con estrema urgenza.

Nessun giudizio è possibile esprimere con riferimento alla relazione sulla gestione in quanto la società Cagliari Free Zone Società Consortile per Azioni non ha redatto tale documento, essendone esonerata ai sensi dell'art. 2435 bis del codice civile.

3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Il Collegio sindacale rileva che il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 evidenzia perdite rilevanti, e così come anche rilevato dall'Amministratore unico in calce alla nota integrativa, si ritiene indispensabile ed urgente di richiedere all'Assemblea dei soci di assumere fin d'ora i provvedimenti di cui all'art. 2447 c.c. in relazione alla necessità di ricostituire il capitale sociale.

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione e, per quanto indicato il Collegio sindacale concorda con la proposta di copertura del risultato d'esercizio formulata dall'Amministratore unico nella nota integrativa.

Cagliari, 19 aprile 2024

Il Collegio Sindacale

F.to Dott. Carlo Sedda (Presidente)

F.to Dott.ssa Elisabetta Morello (Sindaco effettivo)

F.to Dott. Gabriele Bolasco (Sindaco effettivo)

Il sottoscritto Andrea Dore, Dottore Commercialista, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies, della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società. (F.to Andrea Dore)

"Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Cagliari - autorizzazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cagliari 1 - n. 103244 del 30.11.2020



Relazione sul Governo Societario della Cagliari Free Zone S.c.p.A. *(ai sensi dell'articolo 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2016 n. 175)*

anno 2023

Approvata dall'Amministratore Unico in data 20/03/2024

Relazione sul governo societario

PREMESSA

Le società a controllo pubblico di cui all'articolo 2 c.1 lett. M del D.Lgs n° 175/2016 sono tenute, ai sensi dell'art. 6, quarto comma del citato decreto legislativo a predisporre annualmente a chiusura dell'esercizio sociale la relazione sul governo societario.

Tale relazione deve contenere, tra gli altri elementi, uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale e l'indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ovvero le ragioni della loro mancata adozione.

Note storiche sull'attività

La Società è stata costituita in data 20 marzo 2000. Gli attuali Soci sono l'Autorità di Sistema Portuale di Sistema del Mare di Sardegna ed il CACIP, ciascuno con una quota pari al 50%. La Società ha per oggetto la gestione, programmazione ed amministrazione della Zona Franca di Cagliari di cui all'art. 1 del D. Lgs. 75 del 10/03/1998, in forza della nomina quale gestore della Zona Franca di Cagliari ottenuta con il DPCM 7 giugno 2001.

Governance

La società "Zona Franca di Cagliari Società Consortile per Azioni" ha sede legale in Cagliari Viale Diaz n° 86, indirizzo Pec: cagliarifreezone@pec.it, Codice Fiscale e Numero di Iscrizione nel Registro Imprese 02590960924.

Le cariche sociali nominate dall'Assemblea dei soci del 04.06.2021 con durata della carica per tre esercizi sono così composte:

- Dott. Massimo Cugusi: Amministratore Unico
- Dott. Attilio Lasio: Revisore Legale
- Dott. Carlo Sedda: Presidente del Collegio Sindacale
- Dott.ssa Elisabetta Morello e Dott. Gabriele Bolasco: Sindaci Effettivi

Capitale sociale

Il capitale sociale è pari a € 50.000,00, interamente versato, sottoscritto e versato in misura paritetica dal Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari nonché dall'Autorità Portuale di Cagliari. Originariamente costituito da n. 200 azioni del valore nominale di lire 1.000.000, fu convertito in Euro con Assemblea Straordinaria del 11/10/2001 con il passaggio del valore nominale unitario delle azioni da Lire 1.000 ad Euro 500 ed il conseguente adeguamento del capitale sociale ad Euro 100.000. La stessa Assemblea destinò a riserva la relativa eccedenza di conversione, oggi nulla per effetto della sua concorrenza alla copertura delle perdite di esercizio fino all'anno 2005. A seguito del deliberato dell'Assemblea Straordinaria del 20/04/2006, fu adeguato il numero delle azioni in possesso dei Soci per un valore nominale di Euro 500 ciascuna. Il capitale sociale complessivo venne pertanto suddiviso in n. 120 azioni di proprietà CACIP e n. 120 azioni di proprietà dell'Autorità Portuale di Sistema del Mare di Sardegna. Con delibera del 10 maggio 2009, l'Assemblea Straordinaria dei Soci stabilì un aumento del Capitale sociale da Euro 120.000 ad Euro 280.000, dopo la ricostituzione del medesimo capitale abbattuto sino ad Euro 89.187, 18 per effetto della copertura delle perdite pregresse deliberata dalla medesima Assemblea straordinaria. Con delibera

del 22 maggio 2019, l'Assemblea Straordinaria dei Soci, convocata ai sensi dell'art. 2446 c.c. ha deliberato di coprire le perdite pregresse e contestualmente ridurre il capitale sociale ad Euro 50.000.

L'Assemblea dei Soci ha provveduto in data giugno 2021 alla nomina del nuovo Amministratore unico, nella persona del dott. Massimo Cugusi e dei Componenti del Collegio Sindacale, nelle persone dei dott.ri Carlo Sedda, Gabriele Bolasco ed Elisabetta Morello oltre che dei Sindaci supplenti – nelle persone dei dott.ri Daniela Sacco e Mario Salaris. Il Revisore Legale è stato invece individuato nella persona del dott. Attilio Lasio.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 evidenzia una perdita di esercizio di euro 48.009,00 a fronte di un patrimonio netto di € 50.685,00 (€ 50.000,00 capitale sociale e € 6.085,00 riserve).

A seguito della sopra indicata perdita il valore del patrimonio netto risulta ridotto ad euro 2.676,00

La perdita rilevata nell'esercizio 2022 risulta superiore ad un terzo del capitale sociale, nonostante la presenza di riserve disponibili abbia consentito la sua parziale copertura per l'importo di € 23.611,00.

Sulla base del risultato di esercizio parimenti negativo del 2021 ed in considerazione del tassativo divieto di "*soccorso finanziario*" previsto dall'art. 14 co. 2 - D.Lgs 175/2016 la Società ha richiesto all'Amministratore di redigere un Piano di Ristrutturazione e Sviluppo in grado di dimostrare la sostenibilità economico-finanziaria dell'attività e la conseguente prospettiva di continuità aziendale prima di procedere alla ricapitalizzazione.

L'Assemblea dei Soci del 24 febbraio 2023 ha approvato il Piano suddetto ed il pedissequo Piano operativo, ricostituendo i presupposti per la reintegrazione del capitale da parte dei Soci.

Come indicato dalla Nota integrativa a corredo del progetto di bilancio, viene ora proposta la parziale copertura della perdita 2022 mediante utilizzo delle riserve disponibili, rinviando a nuovo la parte residua di € 30.315,00, per la quale i Soci hanno già espresso la loro volontà di procedere alla ricapitalizzazione.

Attività

Come sopra accennato, l'Assemblea dei Soci del 24 febbraio 2023 (aggiornata e conclusa il successivo 14 marzo) ha approvato il Piano di Ristrutturazione e Sviluppo predisposto dall'Amministratore unico allo scopo di:

- individuare una strategia di sviluppo del business in grado di creare il massimo valore intorno all'opportunità di insediamento nella Zona Franca di Cagliari
- definire un modello operativo sostenibile nei rapporti con i Soci e con il mercato
- garantire nell'arco del triennio l'equilibrio economico-finanziario nella gestione della Società e quindi la piena continuità aziendale in forme e modi coerenti con il dettato del D.Lgs. 175/2016 – art. 14 in materia di società pubbliche
- permettere la conseguente ricostituzione del capitale sociale

Il Piano supera di slancio ogni possibile obiezione di *“soccorso finanziario”*, individuando chiaramente - ed in una prospettiva pluriennale - fonti di ricavo fondate su prestazioni di servizi di organizzazione, gestione e promozione della Zona Franca di Cagliari.

Considerato il rapporto consortile, i servizi saranno principalmente forniti ai Soci nell'interesse ultimo dei quali la CFZ agisce e regolati da singoli contratti di servizio. Con il progressivo insediamento delle imprese nell'area, ferma restando la quota relativa alle attività promozionali, andranno a ridursi i valori delle prestazioni ai Soci per trasferirsi in pari misura in capo alle imprese.

Ulteriori ricavi, consistenti da margini di intermediazione, saranno generati dalla differenza tra i canoni richiesti alle imprese insediate e quanto corrisposto alla Società dai Soci a fronte della locazione/concessione delle loro aree.

Con il popolamento dell'area, saranno attivati servizi propri o di terzi (es. bar/ristorazione) in grado di rappresentare aree addizionali di ricavo nel conto economico della Società.

Le aree interessate dalla Zona Franca rimarranno nella disponibilità dei Soci che, all'esito dell'istruttoria compiuta dalla Società nelle forme di legge, le trasferiranno alle imprese insediande tramite concessione amministrativa (aree demaniali ADSP) o contratto di affitto (CACIP). A tal fine, l'art. 5 bis dello Statuto viene modificato in modo da superare l'attuale schema di concessione/subconcessione. I Soci provvederanno direttamente a propria cura e spese alla realizzazione all'interno delle aree suddette delle infrastrutture e delle opere funzionali e necessarie per l'esercizio della Zona Franca

Unitamente al Piano suddetto, l'Assemblea ha approvato il Piano operativo annuale che individua obiettivi, azioni, attività, risorse impiegate, indicatori di monitoraggio (KPI) e tempi di realizzazione che, in tale arco temporale, la Società si propone per il conseguimento dell'oggetto sociale.

In considerazione dell'evidente interesse pubblico sotteso alla gestione della Cagliari Free Zone, il DPCM 7 giugno 2001, mentre individua espressamente nella Zona Franca di Cagliari S.C.p.A. il soggetto gestore dell'area, prevede tassativamente che i programmi annuali debbano essere portati all'approvazione della Giunta regionale su proposta dell'Assessore dell'Industria, di concerto con quello della Programmazione e Bilancio.

Se il Piano di ristrutturazione e sviluppo - attraverso l'individuazione di una strategia, di un modello di business e la valutazione dei conseguenti aspetti economico-finanziari e patrimoniali - mira, in ultima istanza, a garantire la continuità aziendale, il Piano operativo ad esso si ispira per definire, calendandolo nel tempo, un programma di attività precisamente delineato.

Tale indissolubile legame ha motivato la scelta dell'Amministratore di far seguire all'approvazione dell'Assemblea l'inoltro di ambedue i documenti al competente Assessore dell'Industria consentendo al medesimo di acquisire innanzitutto piena consapevolezza degli orientamenti strategici della Società, del modello gestionale individuato e dei conseguenti aspetti economico-finanziari e patrimoniali, per poi valutare, in un quadro più ampio, il piano operativo proposto.

Si aggiunga che, considerata la obiettiva rilevanza dell'avvio della Zona franca doganale di Cagliari nel quadro delle strategie di attrazione di investimenti esterni da parte della Regione Sardegna, il

Piano di Ristrutturazione e Sviluppo aveva collocato l'inizio delle attività e del conseguente ciclo finanziario nel quarto trimestre 2023.

Nonostante tali fondate e ragionevoli aspettative, la procedura di approvazione prevista dal più volte citato DPCM si è conclusa, pur con esito favorevole, solo con la DGR no. 43/25 del 7 dicembre 2023. Per tale ragione, vista la tassatività della prescrizione suddetta, si è rivelato di fatto impossibile non solo lo svolgimento di qualunque attività operativa ma anche l'assunzione – in itinere - di qualunque forma di obbligazione o impegno finanziario.

Tale preclusione ad operare ha evidentemente riguardato anche la possibilità di sottoscrivere i contratti tra la Società ed i Soci previsti dal Piano di Ristrutturazione e Sviluppo oltre che l'acquisizione delle risorse professionali indispensabili per qualsivoglia attività operativa.

Con la fine dell'anno, inoltre, si è perfezionato il passaggio dalla gestione commissariale della ZES Sardegna alla struttura ministeriale competente per l'intera ZES Mezzogiorno

Anche per tale ragione, sono emerse nuove e significative opportunità di approvvigionamento di risorse finanziarie di fonte regionale inizialmente dedicate alla ZES Sardegna e previste all'interno della convenzione sottoscritta tra la Regione Sardegna – Centro Regionale di Programmazione ed il Socio ADSP Mare di Sardegna che attribuisce a quest'ultimo il ruolo di soggetto attuatore del progetto di marketing d'area "Internazionalizzazione e Attrazione Investimenti finalizzato ad azioni a supporto delle nascenti Zone Economiche Speciali – ZES". Al momento la proposta di riallocazione è sottoposta alla valutazione dell'Assessore della Programmazione e Bilancio, vista la proposta favorevole avanzata dal Centro Regionale di Programmazione.

Compiutosi tale passaggio, dalla valenza, invero, non solo formale potranno essere avviate, previa sottoscrizione dei contratti di servizio, le attività operative e assunti gli impegni di spesa a queste collegati.

Infrastrutture

Sono in via di completamento gli interventi infrastrutturali indispensabili per l'avvio della Zona Franca nella prima area di 6 ettari ricadente nella proprietà del Cacip e comprendenti un ultimo tratto di strada fino alla banchina ed il varco di ingresso, la delimitazione con recinzione dell'intera superficie interessata. Stante il persistere delle difficoltà segnalate dal Cacip per la costruzione di due edifici da destinare a punti di ispezione l'Autorità doganale e la Guardia di Finanza, è in via di consegna una struttura amovibile prefabbricata che consentirà entro il mese di aprile 2024 di soddisfare i requisiti inderogabili indicati dal Codice doganale comunitario, con la sola eccezione del sistema di videosorveglianza, peraltro di facile reperibilità ed installazione.

Personale

La Società non dispone di personale proprio

Contratti in essere

La Società ha in essere un contratto di consulenza con lo Studio Borghesan STP srl avente ad oggetto la materia contabile e fiscale ed un contratto con lo Studio Legale dell'avv. Franco Tului per assistenza in materia stragiudiziale.

Banche

La Società ha rapporti attivi con il Monte dei Paschi di Siena, sede di Cagliari, con la quale intrattiene un rapporto di c/c il cui saldo, alla data del 20 marzo 2024 è di euro 8.451,06. Non sono in corso finanziamenti di alcun genere.

Sistema di governo societario

Ai sensi dell'art. 6, comma 4, del decreto legislativo 175/2016, la Società è tenuta a redigere la relazione sul proprio sistema di "governo societario" per fornire un'adeguata informativa sui comportamenti posti in essere dall'azienda, sul suo profilo aziendale e sugli assetti proprietari e della governance.

Occorre considerare preliminarmente che la Zona Franca di Cagliari ScpA non ha potuto sinora entrare nella sua piena operatività, in quanto la stessa è condizionata al verificarsi delle condizioni preliminari richieste per la piena operatività.

Tali condizioni sono individuate come segue:

1. Completamento delle dotazioni infrastrutturali necessarie all'operatività delle imprese sopra meglio indicati
2. Perfezionamento dei rapporti convenzionali con il Cacip e con l'ADM per la messa a disposizione delle aree alla società Cagliari Free Zone.

Definiti i punti di cui sopra, sarà necessario provvedere, sulla base di quanto indicato dal Piano di ristrutturazione e sviluppo e dal pedissequo piano operativo annuale, alla selezione ed alla contrattualizzazione dell'organico.

Le competenze da acquisire dovranno necessariamente consentire anche l'espletamento delle attività previste dalla normativa pubblicistica in materia di appalti, di gestione delle società pubbliche e che possa porre in essere i numerosi adempimenti connessi alla gestione delle società pubbliche (attivazione profili ANAC, CIG e CUP, SIMOG) Solo successivamente potrà essere ipotizzata la costruzione dei piani anticorruzione e dei sistemi di gestione e controllo ex D.lgs231/2001.

Programma di valutazione del rischio aziendale

L'articolo 6, comma 2 del Testo Unico, ha introdotto l'obbligo per tutte le società a controllo pubblico di predisporre specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e di informare al riguardo l'Assemblea nell'ambito della relazione annuale sul governo societario. Nello specifico l'art. 6, al comma 2 testualmente prevede che: "Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione di cui al comma 4."

Il comma 4 del medesimo articolo stabilisce a sua volta che "Gli strumenti eventualmente adottati ai sensi del comma 3 sono indicati nella relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio d'esercizio".

In sostanza:

- il programma di misurazione del rischio deve essere predisposto ed adottato dalla Società a far data dalla approvazione del bilancio di esercizio 2016;

- l'assemblea dei Soci ne dovrà essere informata in sede di approvazione del bilancio e tale informativa supplementare deve essere pubblicata "contestualmente al bilancio di esercizio; L'art. 14 del D. Lgs. 175/2016, ai commi 2, 3 e 4, precisa che:

"2. Qualora emergano, nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 3, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società a controllo pubblico adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento.

3. Quando si determini la situazione di cui al comma 2, la mancata adozione di provvedimenti adeguati, da parte dell'organo amministrativo, costituisce grave irregolarità ai sensi dell'articolo 2409 del codice civile.

4. Non costituisce provvedimento adeguato, ai sensi del comma 2, la previsione di un ripianamento delle perdite da parte dell'amministrazione o delle amministrazioni pubbliche socie, anche se attuato in concomitanza a un aumento di capitale o ad un trasferimento straordinario di partecipazioni o al rilascio di garanzie o in qualsiasi altra forma giuridica, a meno che tale intervento sia accompagnato da un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività svolte, approvato ai sensi del comma 4, anche in deroga al comma 5. In sostanza l'art. 14, c. 2 e ss."

Le norme sopra citate segnalano la centralità, nel programma di valutazione del rischio, della individuazione e del monitoraggio di un set di indicatori idonei a segnalare predittivamente la crisi aziendale.

Gli amministratori della società sono demandati ad affrontare e risolvere tale criticità, in caso di segnalazione negativa, adottando "senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento".

È altresì chiaro che l'inerzia degli amministratori della società nell'adottare il piano e le azioni necessarie, così come quella degli amministratori degli enti soci, nel rispetto dei rispettivi ruoli e doveri, deve essere vista anche alla luce dell'art. 12 (Responsabilità degli enti partecipanti e dei componenti degli organi delle società partecipate) e delle possibilità offerte dall'art. 13 (Controllo giudiziario sull'amministrazione di società a controllo pubblico).

Considerazioni

La presente relazione fornisce, seppure in forma sintetica, i necessari elementi informativi per quanto attiene all'attività svolta ed in particolare ai recenti fatti che hanno interessato la società ed alle azioni intraprese ed alle prospettive di concreto avvio dell'attività produttiva previsto nel 2024.

Dal bilancio dell'anno 2023 emerge la necessità, a seguito dei consistenti ritardi dovuti a fattori sostanzialmente esterni alla gestione, di provvedere alla copertura della perdita di esercizio attraverso la ricostituzione, quantomeno nella misura minima, del capitale sociale, non essendo allo scopo sufficienti le riserve residue.

Al medesimo fine viene rappresentata ai soci l'opportunità di un ulteriore conferimento vincolato e di pari importo da inserire a bilancio in conto future ricapitalizzazioni.

Non può sottacersi che il ritardo maturato nell'avvio delle attività, ha progressivamente intaccato anche situazione finanziaria della Società, comunque costretta a far fronte, quantomeno, ai costi minimi di funzionamento, stimati in circa 50.000 euro /anno.

Per quanto attiene all'aspetto economico della gestione l'avvio dell'attività operativa dovrà consentire l'auspicato necessario equilibrio economico della gestione posto che, pur tenendo conto della natura giuridica consortile della società, le entrate dovranno coprire i costi ed oneri tutti.

Quanto sopra premesso, non si intravedono specifiche problematiche di rischio di crisi aziendale o di mancata continuità in quanto i programmi operativi elaborati e quelli in corso di approfondimento appaiono tali da garantire una sana e corretta gestione della intrapresa.

Ovviamente costante attenzione viene e verrà riservata alla creazione di una struttura efficace ed efficiente ma non pletorica e si darà corso a tutte le necessarie e correlative azioni volte a realizzare tale obiettivo anche alla luce delle prescrizioni e previsioni normative volte a una corretta governance, con costante monitoraggio dei rischi che allo stato comunque non si intravedono.

Per quanto sopra si ritiene sufficiente, ma anche necessario, definire le problematiche evidenziate connesse al completamento delle opere di infrastrutturazione ed alla ricapitalizzazione della società come elementi strategici per la garanzia della continuità aziendale.

L'Amministratore Unico
F.to Dott. Massimo Cugusi

Il sottoscritto Andrea Dore, Dottore Commercialista, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies, della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società. (F.to Andrea Dore)

"Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Cagliari - autorizzazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cagliari 1 - n. 103244 del 30.11.2020"