

# QUADRANTE EUROPA TERM.GATE SPA

Sede legale: VIA SOMMACAMPAGNA N. 61 VERONA (VR)

Iscritta al Registro Imprese di Verona

C.F. e numero iscrizione: 03524430232

Iscritta al R.E.A. n. VR 343255

Capitale Sociale sottoscritto € 16.876.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 03524430232

## Relazione sulla gestione

*Bilancio Ordinario al 31/12/2020*

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2020; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti alla situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

### **Informativa sulla società**

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 riporta un risultato negativo pari ad Euro (54.576).

La Società opera quale soggetto immobiliare all'interno del Quadrante Europa di Verona ed è proprietaria di un modulo terminalistico, il "Modulo III".

All'interno del Quadrante Europa non si segnala la presenza di concorrenti, in quanto gli altri soggetti "immobiliari" presenti nell'interporto sono i due Soci della Società, ossia Consorzio ZAI, proprietario delle aree interportuali (tra cui il raccordo ferroviario interno), e RFI S.p.A., proprietario delle aree terminalistiche dei "Moduli I e II" e ferroviarie (stazione del Quadrante Europa).

Al di fuori del Quadrante Europa, i concorrenti della Società sono altri soggetti immobiliari realizzatori di terminali intermodali. Ad oggi, nell'area veronese e del Nord Est in generale, non si rileva la presenza di infrastrutture terminalistiche al di fuori del Quadrante Europa che possano, nel breve periodo, porsi quale alternativa strutturata ai terminali del Quadrante Europa.

Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza che si ritiene utile evidenziare alla Vostra attenzione:

#### **Organi sociali**

In data 22 gennaio 2020 si è proceduto al rinnovo delle cariche sociali. Il Consiglio di Amministrazione risulta pertanto essere composto da:

- Luigi Pisa, Presidente,
- Christian Colaneri,
- Rosa Frignola,
- Claudio Maria Oriolo,
- Giandomenico Franchini.

Il Consiglio di Amministrazione sarà in carica fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021.

Il Collegio sindacale è composto da:

- Angelarita Guerra, Presidente del Collegio sindacale;
- Lucia Zocca, sindaco effettivo;
- Maurizio de Crescenzo, sindaco effettivo;
- Silvana Surace, sindaco supplente;
- Franco Ghinato, sindaco supplente.

Il Collegio sindacale sarà in carica fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021.

La revisione contabile spetta alla Società BDO S.p.A., incaricata per il triennio 2020-2022.

### **Informativa sulle politiche di finanziamento**

Sul fronte delle fonti di finanziamento, l'Organo Amministrativo, al fine di neutralizzare il rischio derivante da eventuali incrementi dei tassi di interesse oltre il livello di sostenibilità finanziaria individuato dalla Società nel *business plan*, nel corso del 2010 si era deliberato di dare mandato alla S.O. Finanza del Gruppo Ferrovie dello Stato S.p.A. per la sottoscrizione delle operazioni di copertura totale dal rischio tasso con riferimento ai finanziamenti in essere (mutuo ipotecario e leasing), sottoscrizione avvenuta nel corso del novembre 2010.

In data 1 luglio 2017 si è conclusa la copertura del rischio tasso sul leasing e al 30 giugno 2020 si è concluso anche il contratto di copertura del rischio tasso sul contratto di mutuo ipotecario in essere. In considerazione del fatto della riduzione dei tassi di interesse e dell'esposizione complessiva al rischio di tasso d'interesse si è valutato di non adottare nuove coperture al rischio di tasso.

Risultano in essere finanziamenti soci non rimborsati per complessivi Euro 530.813; in data 7 settembre 2017 è stata formalizzata la richiesta ai soci di trasformare l'importo dei residui finanziamenti di cui sopra in apporti di capitale.

### **Implementazione del modello di gestione del terminale**

A partire dal 1° novembre 2009, il terminale è stato dato in locazione a Terminali Italia srl, società soggetta alla direzione e al coordinamento di RFI, Gruppo Ferrovie dello Stato S.p.A., che si occupa della gestione integrata dei servizi terminalistici all'interno dei terminali intermodali di RFI. Il contratto di locazione risulta tacitamente rinnovato per ulteriori cinque anni con decorrenza dal 31 ottobre 2019.

L'importo del canone di locazione annuo è pari ad Euro 1.160.688,06.

A seguito della sottoscrizione in data 8 marzo 2017 del Protocollo d'intesa fra i soci "Rete Ferroviaria Italiana Spa" e "Consorzio ZAI", relativo ad interventi di potenziamento degli impianti ferroviari ed intermodali nel Quadrante Europa di Verona, il gruppo tecnico di lavoro ha concluso le attività preliminari con un'analisi tecnico-economica degli interventi necessari alla progettazione e realizzazione del nuovo terminal di carico e scarico integrato con anche le indicazioni delle molteplici opere stradali e ferroviarie necessarie.

Si segnala che sono state attivate le attività riguardanti la programmazione dei servizi ferroviari nel comprensorio di Quadrante Europa-Verona con riferimento alle nuove misure di regolazione dei servizi di manovra ferroviaria (delibera art. 18/2017).

### **Progetti di sviluppo: il IV modulo intermodale**

L'obiettivo del progetto di costruzione del IV modulo intermodale è quello di soddisfare la domanda dei treni ferroviari merci pervisti con l'attivazione del nuovo tunnel di Base del Brennero.

In conformità a quanto previsto nel Protocollo d'Intesa del 2017 sottoscritto dai Soci, avente ad oggetto: "interventi di potenziamento degli impianti ferroviari e intermodali nel Quadrante Europa di Verona", la Società svolgerà il ruolo di proponente nella fase progettuale ed esecutiva di costruzione del IV modulo intermodale. .

### **Fatti di particolare rilievo**

Nel corso del 2020 è stato completato il collaudo degli investimenti realizzati nel 2019 per la sostituzione di hardware e software obsoleti per un valore complessivo di Euro 155.760.

Tale investimento si riferisce all'adeguamento dell'impianto gruistico in particolare sulle modalità di arresto delle gru installate presso il III Modulo con un'apposita implementazione tecnica dell'impianto gruistico.

### Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

### Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2020	%	Esercizio 2019	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>	<b>1.075.450</b>	<b>6,06 %</b>	<b>1.106.141</b>	<b>6,07 %</b>	<b>(30.691)</b>	<b>(2,77) %</b>
Liquidità immediate	716.059	4,04 %	726.861	3,99 %	(10.802)	(1,49) %
Disponibilità liquide	716.059	4,04 %	726.861	3,99 %	(10.802)	(1,49) %
Liquidità differite	359.391	2,03 %	379.280	2,08 %	(19.889)	(5,24) %
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	225.600	1,27 %	227.681	1,25 %	(2.081)	(0,91) %
Ratei e risconti attivi	133.791	0,75 %	151.599	0,83 %	(17.808)	(11,75) %
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>16.670.569</b>	<b>93,94 %</b>	<b>17.130.623</b>	<b>93,93 %</b>	<b>(460.054)</b>	<b>(2,69) %</b>
Immobilizzazioni immateriali	184.832	1,04 %	207.567	1,14 %	(22.735)	(10,95) %
Immobilizzazioni materiali	16.485.737	92,90 %	16.923.056	92,80 %	(437.319)	(2,58) %
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>17.746.019</b>	<b>100,00 %</b>	<b>18.236.764</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(490.745)</b>	<b>(2,69) %</b>

### Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2020	%	Esercizio 2019	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	<b>3.557.056</b>	<b>20,04 %</b>	<b>4.047.288</b>	<b>22,19 %</b>	<b>(490.232)</b>	<b>(12,11) %</b>
Passività correnti	950.040	5,35 %	1.105.250	6,06 %	(155.210)	(14,04) %
Debiti a breve termine	945.206	5,33 %	1.100.414	6,03 %	(155.208)	(14,10) %
Ratei e risconti passivi	4.834	0,03 %	4.836	0,03 %	(2)	(0,04) %
Passività consolidate	2.607.016	14,69 %	2.942.038	16,13 %	(335.022)	(11,39) %
Debiti a m/l termine	2.557.016	14,41 %	2.837.975	15,56 %	(280.959)	(9,90) %
Fondi per rischi e oneri	50.000	0,28 %	104.063	0,57 %	(54.063)	(51,95) %
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>14.188.963</b>	<b>79,96 %</b>	<b>14.189.476</b>	<b>77,81 %</b>	<b>(513)</b>	
Capitale sociale	16.876.000	95,10 %	16.876.000	92,54 %		
Riserve			(54.063)	(0,30) %	54.063	100,00 %

Voce	Esercizio 2020	%	Esercizio 2019	%	Variaz. assolute	Variaz. %
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.632.461)	(14,83) %	(2.522.682)	(13,83) %	(109.779)	(4,35) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(54.576)	(0,31) %	(109.779)	(0,60) %	55.203	50,29 %
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>17.746.019</b>	<b>100,00 %</b>	<b>18.236.764</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(490.745)</b>	<b>(2,69) %</b>

## Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2020	Esercizio 2019	Variazioni %
<b>Copertura delle immobilizzazioni</b>			
= A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni	85,11 %	82,83 %	2,75 %
<b>Indice di indebitamento</b>			
= [ TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto ] / A) Patrimonio netto	0,25	0,29	(13,79) %
<b>Mezzi propri su capitale investito</b>			
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	79,96 %	77,81 %	2,76 %
<b>Oneri finanziari su fatturato</b>			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	8,83 %	14,12 %	(37,46) %
<b>Indice di copertura primario</b>			
= [ A) Patrimonio Netto ] / [ B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) ]	0,85	0,83	2,41 %

## Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico.

### Conto Economico

Voce	Esercizio 2020	%	Esercizio 2019	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>1.166.503</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1.166.935</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(432)</b>	<b>(0,04) %</b>
- Spese generali	642.496	55,08 %	649.734	55,68 %	(7.238)	(1,11) %
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>524.007</b>	<b>44,92 %</b>	<b>517.201</b>	<b>44,32 %</b>	<b>6.806</b>	<b>1,32 %</b>
- Altri ricavi	5.815	0,50 %	6.247	0,54 %	(432)	(6,92) %
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>518.192</b>	<b>44,42 %</b>	<b>510.954</b>	<b>43,79 %</b>	<b>7.238</b>	<b>1,42 %</b>
- Ammortamenti e svalutazioni	460.054	39,44 %	443.427	38,00 %	16.627	3,75 %
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>58.138</b>	<b>4,98 %</b>	<b>67.527</b>	<b>5,79 %</b>	<b>(9.389)</b>	<b>(13,90) %</b>

Voce	Esercizio 2020	%	Esercizio 2019	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)</b>						
+ Altri ricavi e proventi	5.815	0,50 %	6.247	0,54 %	(432)	(6,92) %
- Oneri diversi di gestione	13.050	1,12 %	12.907	1,11 %	143	1,11 %
<b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>50.903</b>	<b>4,36 %</b>	<b>60.867</b>	<b>5,22 %</b>	<b>(9.964)</b>	<b>(16,37) %</b>
+ Proventi finanziari	7		7			
<b>RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)</b>	<b>50.910</b>	<b>4,36 %</b>	<b>60.874</b>	<b>5,22 %</b>	<b>(9.964)</b>	<b>(16,37) %</b>
+ Oneri finanziari	(102.448)	(8,78) %	(163.942)	(14,05) %	61.494	37,51 %
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>(51.538)</b>	<b>(4,42) %</b>	<b>(103.068)</b>	<b>(8,83) %</b>	<b>51.530</b>	<b>50,00 %</b>
- Imposte sul reddito dell'esercizio	3.038	0,26 %	6.711	0,58 %	(3.673)	(54,73) %
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>(54.576)</b>	<b>(4,68) %</b>	<b>(109.779)</b>	<b>(9,41) %</b>	<b>55.203</b>	<b>50,29 %</b>

## Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2020	Esercizio 2019	Variazioni %
<b>R.O.E.</b>			
= 23) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	(0,38) %	(0,77) %	50,65 %
<b>R.O.I.</b>			
= [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria) ] / TOT. ATTIVO	0,33 %	0,37 %	(10,81) %
<b>R.O.S.</b>			
= [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) ] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	4,39 %	5,24 %	(16,22) %

## Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del Codice Civile.

### Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si attesta che la società non è esposta a particolari rischi e/o incertezze. Non si segnalano rischi di ambiente / contesto, né particolari rischi strategici / operativi e

di compliance. Si precisa inoltre che non sussistono rischi di cambio, di credito e di liquidità e che la società ad oggi è soggetta al solo rischio di tasso di interesse, dovuto all'indicizzazione al tasso variabile dei finanziamenti in essere.

Tuttavia si precisa che, per quanto concerne sia il contratto di leasing relativo alle tre gru dell'impianto terminalistico di durata quindicennale, nonché il contratto di mutuo ipotecario relativo all'infrastruttura metallica dell'impianto gruistico, avente durata 18 anni e preammortamento 18 mesi, nel corso del 2010 sono stati sottoscritti dalla S.O. Finanza del Gruppo Ferrovie dello Stato, in nome e per conto della Società, due contratti di copertura attraverso strumenti finanziari derivati (*Interest Rate Swap*) contro il rischio di variazione dei tassi di interesse.

Tali contratti di copertura hanno consentito a partire dal 2012 di immunizzare la Società dall'andamento dell'*Euribor*, per quanto riguarda il mutuo fino al 30 giugno 2020, per quanto riguarda il leasing fino allo scorso 30 giugno 2017. Come già specificato in precedenza, non si è ritenuto di rinnovare la copertura tassi anche in considerazione del ridotto rischio ora gravante sulla società.

## Principali indicatori non finanziari

Ai sensi del secondo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

## Informativa sull'ambiente

Si attesta che non si sono verificati eventi che possano aver impatti sull'ambiente per i quali la Società possa essere chiamata in causa.

## Informativa sul personale

Attualmente la Società non ha dipendenti e le attività gestionali sono garantite dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e dell'Amministratore delegato (per la parte operativa) e dal consulente fiscale (per la parte contabile ed amministrativa).

### 1) Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato al punto 1) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

### 2) Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti

Le interrelazioni tra le Società del Gruppo e tra queste e le altre parti correlate avvengono secondo criteri di correttezza sostanziale in un'ottica di reciproca convenienza economica indirizzata dalle normali condizioni di mercato, per l'identificazione delle quali - ove del caso - ci si avvale anche del supporto di professionalità esterne.

Nel seguito sono rappresentati, in una tabella di sintesi, i principali rapporti attivi e passivi intercorsi nell'esercizio con controllanti ed altre imprese consociate.

Denominazione	Rapporti attivi	Rapporti passivi
<b>Altre imprese consociate</b>		
- Ferrovie dello Stato S.p.A. ( <i>quale controllante di RFI S.p.A.</i> )	Commerciali e diversi: <b>nessuno</b>	Commerciali e diversi: <b>Debiti per compensi componenti organi sociali</b>
	Finanziari: <b>nessuno</b>	Finanziari: <b>nessuno</b>
- RFI S.p.A.	Commerciali e diversi: <b>nessuno</b>	Commerciali e diversi: <b>Debiti per compensi componenti organi sociali</b>

	Finanziari: <b>nessuno</b>	Finanziari: <b>Finanziamento soci infruttifero</b>
- Consorzio ZAI	Commerciali e diversi: <b>nessuno</b>	Commerciali e diversi: <b>Debiti per riaddebito di servizi</b>
	Finanziari: <b>nessuno</b>	Finanziari: <b>Finanziamento soci infruttifero</b>
- Quadrante servizi S.r.l.	Commerciali e diversi: <b>nessuno</b>	Commerciali e diversi: <b>debiti per riaddebito di servizi</b>
	Finanziari: <b>nessuno</b>	Finanziari: <b>Finanziamento soci infruttifero</b>
<b>Altre parti correlate</b>		
Terminali Italia srl *	Commerciali e diversi: <b>Crediti per canoni di locazione terminal e per riaddebito quota parte imposta di registro su canone di locazione</b>	Commerciali e diversi: <b>nessuno</b>
	Finanziari: <b>nessuno</b>	Finanziari: <b>nessuno</b>

\* Società sottoposta a direzione e coordinamento di RFI S.p.A. Si segnala che il contratto di locazione fra la Società e Terminali Italia srl è stato sottoscritto a normali condizioni di mercato.

Di seguito si riportano inoltre i valori patrimoniali ed economici derivanti dai rapporti sopra indicati.

**Rapporti commerciali e diversi**

Denominazione	31.12.2020					2020	
	Crediti	Debiti	Acquisti per investimenti	Garanzie	Impegni	Costi	Ricavi
<b>Altre imprese consociate</b>							
- FS S.p.A.	-	9.130	-	-	-	-	-
- RFI S.p.A.	-	24.984	-	-	-	24.984	-
Consorzio Zai	-	2.476	-	-	-	1.936	-
<b>Altre parti correlate</b>							
- Terminali Italia srl	201.730	-	-	-	-	-	1.166.494
- Quadrante Servizi S.r.l.	-	-	-	-	-	618	-
<b>TOTALE</b>	<b>201.730</b>	<b>36.590</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27.538</b>	<b>1.166.494</b>

**Rapporti finanziari**

Denominazione	31.12.2020				2020	
	Crediti	Debiti	Garanzie	Impegni	Onci	Proventi
<b>Altre imprese consociate</b>						
- RFI S.p.A.	-	265.407	-	-	-	-
- Consorzio ZAI	-	265.407	-	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>-</b>	<b>530.814</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3) Azioni proprie

---

Ai sensi degli artt. 2435bis e 2428 del Codice Civile, si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie.

### 4) Azioni/quote della società controllante

---

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

### 5) Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

---

Non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

### 6) Evoluzione prevedibile della gestione

---

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si segnala che, anche in considerazione dell'attività svolta, non si prevedono al momento particolari scostamenti sull'attività svolta.

### 6bis) Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio

---

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6-bis) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto si ritiene che il rischio sia non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla nostra realtà aziendale.

## Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a riportare a nuovo la perdita d'esercizio.

Verona, 18/02/2021

