

# BILANCIO DI ESERCIZIO

## Informazioni generali sull'impresa

### Dati anagrafici

*Denominazione:* PORTO IMMOBILIARE SRL

*Sede:* PIAZZALE DEI MARMI 12 - 57123 LIVORNO (LI)

*Capitale sociale:* 1.000.000

*Capitale sociale interamente versato:* si

*Codice CCIAA:* LI

*Partita IVA:* 01680870498

*Codice fiscale:* 01680870498

*Numero REA:* 000000148580

*Forma giuridica:* SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

*Settore di attività prevalente (ATECO):* 682001

*Società in liquidazione:* no

*Società con socio unico:* no

*Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento:* no

*Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:*

*Appartenenza a un gruppo:* no

*Denominazione della società capogruppo:*

*Paese della capogruppo:*

*Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:*

## Stato patrimoniale

	31- 12- 2020	31- 12- 2019
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
II - Immobilizzazioni materiali	9.692.571	10.050.369
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>9.692.571</b>	<b>10.050.369</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	53.222	183.791
<b>Totale crediti</b>	<b>53.222</b>	<b>183.791</b>
IV - Disponibilità liquide	617.177	329.587
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>670.399</b>	<b>513.378</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>12.901</b>	<b>12.364</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>10.375.871</b>	<b>10.576.111</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	1.000.000	1.000.000
III - Riserve di rivalutazione	4.254.192	4.254.192
IV - Riserva legale	200.000	200.000
VI - Altre riserve	4.288.348	3.929.587
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	92.266	358.761
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>9.834.806</b>	<b>9.742.540</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	<b>360.000</b>	<b>360.000</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	177.679	232.716
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	237.469
<b>Totale debiti</b>	<b>177.679</b>	<b>470.185</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>3.386</b>	<b>3.386</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>10.375.871</b>	<b>10.576.111</b>

## Conto economico

	31- 12- 2020	31- 12- 2019
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	808.801	925.120
5) altri ricavi e proventi		
altri	82.333	504.007
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>82.333</b>	<b>1.429.127</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>891.134</b>	<b>1.429.127</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.297	4.442

	31- 12- 2020	31- 12- 2019
7) per servizi	255.653	350.314
8) per godimento di beni di terzi	0	300
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	388.320	394.450
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	388.320	394.450
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	43.701	153.414
Totale ammortamenti e svalutazioni	432.021	547.864
14) oneri diversi di gestione	68.174	81.825
Totale costi della produzione	757.145	984.745
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>133.989</b>	<b>444.382</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	240	452
Totale proventi diversi dai precedenti	240	452
Totale altri proventi finanziari	240	452
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	973	6.030
Totale interessi e altri oneri finanziari	973	6.030
17-bis) utili e perdite su cambi	0	682
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(733)	(4.896)
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>133.256</b>	<b>439.486</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	40.990	80.725
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	40.990	80.725
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>92.266</b>	<b>358.761</b>

## **Nota integrativa, parte iniziale**

### **Premessa**

Premessa

Signori Soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa, che ne costituisce parte integrante, evidenzia un utile di € 92.265,90.

Il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del Codice Civile e si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato Patrimoniale
- 2) Conto Economico
- 3) Nota integrativa.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del

Codice Civile.

E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Qualora gli effetti derivanti dagli obblighi di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta non verranno adottati ed il loro mancato rispetto verrà evidenziato nel prosieguo della presente nota integrativa.

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917/1986 e successive modificazioni e integrazioni. La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

Il bilancio di esercizio viene redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423, ultimo comma, Codice Civile:

- lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico sono predisposti in unità di euro. Il passaggio dai saldi di conto, espressi in centesimi di euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il Regolamento CE;

- i dati della nota integrativa sono espressi in migliaia di euro.

Essendo la società partecipata interamente da enti pubblici, sarà depositata presso il Registro delle Imprese anche la Relazione sulla Governance societaria per l'anno 2020.

## **ATTIVITA' SVOLTA**

La Società svolge esclusivamente l'attività di locazione di beni immobili, facenti parte del compendio immobiliare ubicato in Livorno, Piazzale dei Marmi, e composto dal Terminal Crociere, dalla Palazzina Uffici, dagli ex Silos Granari e dalle aree prospicienti poste tra la Calata Punto Franco e la Calata Sgarallino. Inoltre sta elaborando un progetto per il recupero e la valorizzazione dell'area di proprietà ubicata ai margini del lato nord della Fortezza Vecchia. Sono inoltre in fase di studio alcuni progetti per la valorizzazione del Silos più antico.

E' inoltre proseguita l'attività di recupero dei crediti per le cause legali instaurate a seguito dei noti fatti avvenuti nella Società Porto di Livorno 2000 nel periodo 2003-2007, e trasferiti alla Porto Immobiliare srl dopo l'operazione di scissione. L'attività si sta ormai esaurendo, in quanto gran parte delle azioni di recupero si sono concluse.

Nell'anno 2020 in particolare sono state imputate a conto economico sopravvenienze attive per € 14.882, che sommate agli importi realizzati al 31/12/2018, arrivano a complessivi € 4.272.755.

Sono proseguiti importanti lavori di messa in sicurezza e valorizzazione del Silos Granario di più antica costruzione. Detti lavori saranno ultimati, salvo ritardi dovuti all'emergenza pandemica, nel corso del 2021.

Degna di nota è la partecipazione all'evento Italian Port Day organizzato dall'Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Settentrionale. In detta manifestazione la società

ha contribuito prestando alcune opere artistiche in custodia e prestando assistenza logistica.

La Società si è dotata del Codice Etico, del Regolamento per gli Acquisti e del Modello 231, quest'ultimo aggiornato in virtù delle nuove figure di reato rilevanti ai fini della citata normativa.

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente; non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale ed a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 5, Codice Civile.

Non si segnalano con riferimento alla data di chiusura del bilancio di esercizio fatti di rilievo la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci del presente bilancio e quelle del bilancio precedente.

Alla data di elaborazione della presente Nota integrativa si evidenziano alcune criticità manifestatesi in relazione alla situazione di emergenza sanitaria; dette criticità potrebbero avere effetti economici negativi anche per l'esercizio 2021, con possibili rallentamenti nell'incasso dei crediti o insolvenze da parte dei locatari. Il monitoraggio di detta situazione, avviato sin dai primi giorni del 2020 ed oggetto di informativa ai soci nell'ultima assemblea, continuerà ad essere effettuato dall'organo amministrativo e dal Collegio Sindacale nel corso 2021. Considerata la solidità patrimoniale e finanziaria della società, non ci sono rischi per la continuità aziendale e quindi non si farà ricorso alle deroghe previste dalla normativa anti-covid.

#### **RELAZIONE GOVERNANCE SOCIETARIA EX ART.6, CO.4, D.LGS. 175/2016**

La Società, in quanto Società a controllo pubblico ai sensi dell'art. 2, co.1, lett. m) del d.lgs. 175/2016 (Testo unico in materia di Società a partecipazione pubblica"), è tenuta - ai sensi dell'art. 6, co. 4, d.lgs. cit. - a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, e a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la relazione sul governo societario, la quale deve contenere uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, d.lgs. cit.), una relazione sul monitoraggio e del rischio di crisi aziendale al 31/12/2020 e una indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3 del citato decreto.

L'articolo 6, nello stabilire che la Relazione sul governo societario va predisposta annualmente e pubblicata "contestualmente al bilancio di esercizio", non chiarisce se la prima rappresenti un documento distinto rispetto al secondo.

Si ritiene preferibile, in un'ottica di migliore organicità e comprensibilità, come suggerito anche dalle linee guida della Fondazione Nazionale dei Commercialisti, pubblicate sullo specifico argomento a marzo 2019, che la Relazione sul governo societario, in assenza della Relazione sulla Gestione, costituisca un documento distinto, da pubblicarsi, anche mediante il deposito presso il competente Registro delle Imprese, contestualmente al bilancio.

La Relazione per l'anno 2020 è stata predisposta e approvata con determina dell'Amministratore Unico del 12 aprile 2021.

Si evidenzia inoltre che con riferimento alla situazione economico-patrimoniale al 30/06/2020 è stato effettuato il monitoraggio in merito al rispetto dei parametri di rischio individuati nella relazione sul governo societario. Dal monitoraggio effettuato al 30/06/2020 e anche con riferimento al bilancio al 31/12/2020 l'organo amministrativo ha

escluso il rischio aziendale, così come individuato dalla normativa in questione.

## ***Principi di redazione***

Sono state rispettate la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 Codice Civile), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis Codice Civile) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 Codice Civile).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, Codice Civile;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;
- è stata effettuata in un'apposita sezione della Nota Integrativa l'indicazione delle *"sovvenzioni, i contributi, gli incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere"* erogati dalle Pubbliche Amministrazioni, nel rispetto di quanto disposto dall'art.1, commi 125-129, della Legge 124/2017.

Si precisa inoltre che:

- ai sensi dell'art.2435 bis, comma 1, del Codice Civile, il bilancio è stato redatto in forma abbreviata poiché non risultano superati due dei tre limiti previsti dallo stesso articolo;
- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del Codice Civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del Codice Civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del Codice Civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico;
- la Società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento;
- non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge;
- la Società non è si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;
- la Relazione sulla gestione è stata omessa in quanto ci si è avvalsi della facoltà prevista dall'art.2435 bis, comma 7, del Codice Civile. A tal fine la Società dichiara che:

1.non si possiedono quote o azioni di società controllanti, neanche per interposta persona o società fiduciaria;

2.non si sono né acquistate, né alienate azioni o quote di società controllanti neanche per interposta persona o società fiduciaria.

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

## ***Altre informazioni***

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio ai sensi dell'articolo 2423, comma 1, del codice civile.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

## **Nota integrativa abbreviata, attivo**

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

## ***Immobilizzazioni***

### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, compresi gli oneri accessori e i costi direttamente imputabili al bene, ad eccezione di quei cespiti il cui valore è stato rivalutato in base a disposizioni di legge, ridotto delle quote di ammortamento maturate.

Le immobilizzazioni materiali ancora esistenti nel patrimonio della società, relative al compendio immobiliare, sono state rivalutate in base alla Legge n. 2/2009.

Nel costo dei beni non è stata imputata alcuna quota di interessi.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono stati imputati integralmente a Conto Economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono e ammortizzati con essi in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi.

Le immobilizzazioni materiali sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti secondo tassi commisurati alla loro residua possibilità di utilizzo e tenendo conto anche dell'usura fisica del bene; per il primo anno di entrata in funzione

dei cespiti le aliquote sono ridotte del cinquanta per cento in quanto rappresentativa della partecipazione effettiva al processo produttivo che si può ritenere mediamente avvenuta a metà esercizio.

Non sono conteggiati ammortamenti su beni eventualmente alienati o dismessi durante l'esercizio.

Le aliquote di ammortamento utilizzate per le singole categorie di cespiti sono:

Fabbricati	3%
Arredamento	12%
Attrezzature varie	15%
Attrezzature elettroniche	20%
Beni interamente deducibili nell'esercizio	100%

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

I beni strumentali di modesto costo unitario inferiore a € 516,46 e di ridotta vita utile sono completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione.

Il D.L. 223/2006 ha previsto, ai fini fiscali, l'obbligo di effettuare la separazione contabile dei terreni dai fabbricati sovrastanti, in quanto solo i fabbricati sono soggetti ad ammortamento; la norma è motivata dall'avvicinamento delle disposizioni fiscali ai principi contabili. Infatti il Principio Contabile nr.16, relativo alle Immobilizzazioni Materiali, prevede lo scorporo dei terreni sui quali insistono i fabbricati.

Pertanto, a partire dall'esercizio 2014, il nuovo Principio Contabile OIC16, prevedendo il divieto di ammortamento del terreno su cui è costruito il fabbricato, obbliga ad eliminare i fondi ammortamento dei terreni ancora presenti in bilancio.

Una delle possibili alternative è stata quella di considerare quanto stanziato a tale titolo come un fondo per oneri collegati al ripristino dell'area.

Di conseguenza, nel bilancio al 31/12/2014, è stato iscritto in contabilità per ragioni prudenziali un fondo ripristino, che è stato interamente utilizzato nel 2019 per i lavori di messa in sicurezza e valorizzazione del Silos Granario.

La Società non ha ricevuto contributi in conto impianti.

### Movimenti delle immobilizzazioni

Rispetto all'esercizio precedente, le immobilizzazioni materiali diminuiscono di € 357.798, essenzialmente per il saldo tra gli investimenti del periodo e gli ammortamenti di competenza.

Gli investimenti sono relativi acquistati alcuni piccoli beni strumentali costituiti da arredamento, rientranti nella normale funzionalità del Terminal. Tra le immobilizzazioni (non ammortizzabili) è stato inserito il controvalore di due quadri d'epoca, ottenuti a titolo transattivo in una azione di recupero legale intrapresa per i noti fatti della Porto di Livorno 2000 srl.

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai valori iscritti nelle immobilizzazioni materiali.

La composizione e i movimenti di sintesi delle immobilizzazioni materiali sono dettagliati nella tabella sottostante.



	<b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>Totale immobilizzazioni</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	11.022.031	11.022.031
<b>Rivalutazioni</b>	5.629.589	5.629.589
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	6.601.251	6.601.251
<b>Valore di bilancio</b>	10.050.369	10.050.369
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	29.221	29.221
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	388.320	388.320
<b>Altre variazioni</b>	1.301	1.301
<b>Totale variazioni</b>	(357.798)	(357.798)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	11.051.252	11.051.252
<b>Rivalutazioni</b>	5.629.589	5.629.589
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	6.989.570	6.989.570
<b>Valore di bilancio</b>	9.692.571	9.692.571

### Operazioni di locazione finanziaria

Non sono stati stipulati contratti di leasing.

### Immobilizzazioni finanziarie

#### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite dalla voce Crediti per azioni recuperatorie, che derivano dall'operazione di scissione, beneficiaria (la società cd "Scissa") di tutte le partite attive e passive dei contenziosi e delle cause pendenti con l'ex Presidente, con gli ex dipendenti, amministratori e sindaci nonché con alcuni fornitori della società scissa, a seguito dell'ispezione della Guardia di Finanza alla Porto di Livorno 2000.

L'importo di € 205.695 (originariamente di € 4.326.963 e gradualmente diminuito per effetto degli incassi ottenuti) si riferisce pertanto al credito derivante dalle richieste di restituzione delle somme indebitamente percepite da quei fornitori che avevano emesso fatture per operazioni inesistenti o riferite ad operazioni personali dell'ex Presidente.

A fronte di questo credito è stato stanziato un apposito fondo rischi di pari importo in quanto non è certo se le azioni di recupero intraprese andranno a buon fine.

Detto fondo è stato accantonato con l'operazione di scissione per i motivi sopra indicati. Il saldo pertanto della voce "Immobilizzazioni finanziarie" è pari a zero.

Il saldo del 2020 rispetto al 2019 è diminuito e la variazione è dovuta agli incassi conseguiti nel predetto esercizio.

## ***Attivo circolante***

### **Crediti iscritti nell'attivo circolante**

I crediti sono iscritti al presunto valore di realizzo che corrisponde alla differenza tra il valore nominale dei crediti e le rettifiche iscritte al fondo rischi su crediti, portate in bilancio a diretta diminuzione delle voci attive cui si riferiscono.

L'ammontare di questi fondi rettificativi è commisurato sia all'entità dei rischi relativi a specifici crediti "in sofferenza", sia all'entità del rischio di mancato incasso incombente sulla generalità dei crediti, prudenzialmente stimato in base all'esperienza del passato.

I crediti, esigibili entro l'esercizio successivo, pari ad € 53.222 si riferiscono a:

Crediti verso clienti	€	125.479
Fondi rischi su crediti	€	-57.930
Crediti tributari	€	2.940
Crediti vari	€	77
Fatture da emettere	€	2.769
Note credito da emettere	€	-20.113
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>53.222</b>

I crediti diversi sono relativi a ricavi per interessi attivi, di competenza dell'esercizio.

In merito all'accantonamento per rischi su crediti, l'Amministratore che a seguito della

presentazione della domanda di concordato in bianco (art.161 comma 6 l.f.) da parte di due società locatarie del terminal, è stata effettuata una svalutazione prudenziale dell'intero credito maturato alla data di presentazione delle domande di concordato (30/06/2020).

Per effetto della crisi dall'emergenza sanitaria, che ha colpito in particolare modo il comparto del turismo (e quindi tutti i nostri attuali locatari), non si esclude che qualche posizione possa passare ulteriormente in sofferenza nel corso del 2021.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse C.IV per euro 617.177, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	329.587	287.590	617.177
<b>Totale disponibilità liquide</b>	329.587	287.590	617.177

### ***Ratei e risconti attivi***

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all'esercizio in chiusura le quote di costi e ricavi a esso pertinenti.

L'importo pari ad € 12.901 si riferisce ai risconti calcolati sui premi d'assicurazione.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti attivi</b>	12.364	537	12.901
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	12.364	537	12.901

### ***Oneri finanziari capitalizzati***

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ad alcuna voce dell'attivo dello stato patrimoniale.

## **Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto**

### **Introduzione**

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

### **Patrimonio netto**

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

I — Capitale

II — Riserva da soprapprezzo delle azioni

III — Riserve di rivalutazione

IV — Riserva legale

V — Riserve statutarie

VI — Altre riserve, distintamente indicate

VII - Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

VIII — Utili (perdite) portati a nuovo

IX — Utile (perdita) dell'esercizio

Perdita ripianata

X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

Il patrimonio netto ammonta a euro 9.834.806 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 92.266.

Il capitale sociale, pari ad € 1.000.000,00, interamente sottoscritto e versato non ha subito alcuna variazione nell'esercizio.

### **Variazioni nelle voci di patrimonio netto**

Si riporta il prospetto riassuntivo delle variazioni intervenute nelle voci componenti il patrimonio netto, nel corso dell'esercizio, così come previsto dall'art. 2427, comma 1, punto 4, codice civile.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
<b>Capitale</b>	1.000.000	-	-		1.000.000
<b>Riserve di rivalutazione</b>	4.254.192	-	-		4.254.192

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
<b>Riserva legale</b>	200.000	-	-		200.000
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva straordinaria</b>	3.929.588	358.761	-		4.288.349
<b>Totale altre riserve</b>	3.929.587	358.761	-		4.288.348
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	358.761	-	358.761	92.266	92.266
<b>Totale patrimonio netto</b>	9.742.540	358.761	358.761	92.266	9.834.806

La riserva di rivalutazione è stata istituita a fronte della rivalutazione monetaria effettuata sui beni immobili, di cui al DL n. 185/2008 convertito in Legge n. 2/2009. In essa confluisce il saldo attivo di rivalutazione pari a euro 4.254.192

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Il Patrimonio Netto risulta così composto e soggetto ai seguenti vincoli di utilizzazione e distribuibilità:

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
<b>Capitale</b>	1.000.000	B	1.000.000
<b>Riserve di rivalutazione</b>	4.254.192	A,B	4.254.192
<b>Riserva legale</b>	200.000	A,B	200.000
<b>Altre riserve</b>			
<b>Riserva straordinaria</b>	4.288.349	A,B,C	4.288.349
<b>Totale altre riserve</b>	4.288.348		4.288.349
<b>Totale</b>	9.742.541		9.742.541
<b>Quota non distribuibile</b>			5.454.192

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
<b>Residua quota distribuibile</b>			4.288.349

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

### ***Fondi per rischi e oneri***

Il fondo per rischi ed oneri, pari ad € 360.000 è relativo alla posta denominata "Fondo rischio legale" e deriva dall'accantonamento rischi relativi alla citata operazione di vendita delle quote di partecipazione al capitale sociale della Ra.Ri. srl, pari ad € 360.000 ed avvenuto nel 2017.

Si evidenzia che a fine 2019 la Società ha ricevuto un atto di citazione per presunti danni subiti dal ricorrente in merito alla vendita delle suddette quote ad altri soggetti.

La Società è stata citata in giudizio in qualità di obbligato in solido con il professionista incaricato della vendita delle quote.

La Società si è costituita in giudizio, non ritenendo fondata qualsiasi pretesa della parte ricorrente. La costituzione in giudizio è stata fatta prudenzialmente anche contro il professionista incaricato.

A causa dell'emergenza pandemica, l'udienza è stata ripetutamente rinviata.

In considerazione di quanto sopra, l'Amministratore ha ritenuto pertanto opportuno non liberare il fondo rischi sopra citato.

### ***Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato***

Non risulta presente in bilancio in quanto la società non si avvale di personale dipendente.

### ***Debiti***

I debiti rappresentano obbligazioni a pagare nei confronti di finanziatori, fornitori e altri soggetti per ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente.

I debiti originati da acquisti di beni e di servizi sono rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;

per i servizi, l'ultimazione della prestazione ricevuta.

I debiti originatisi per ragioni diverse dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo al sorgere dell'obbligazione della società al pagamento verso la controparte.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i debiti con il criterio del costo ammortizzato, la loro rilevazione iniziale è stata effettuata al valore nominale al

netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i debiti sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra debiti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

I debiti principali, entro l'esercizio successivo, sono rappresentati da:

Debiti v/fornitori	€	1.623
Fatture da ricevere	€	28.807
Debiti per cauzioni	€	159.339
Debiti fiscali al netto degli acconti versati	€	-12.090
TOTALE	€	177.679

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

In ossequio al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 6 C.C., si evidenzia che non esistono debiti di durata residua superiore a cinque anni.

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del c. 1 n. 6 dell'art. 2427 C.C., si segnala che non esistono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

### **Ratei e risconti passivi**

I risconti passivi, pari ad euro 3.386, sono relativi a due canoni di competenza del 2021 e fatturati a dicembre 2020.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	3.386	3.386
Totale ratei e risconti passivi	3.386	3.386

### **Nota integrativa abbreviata, conto economico**

Il Conto Economico d'esercizio chiuso al 31.12.2020 evidenzia un utile netto di € 92.266 alla cui formazione hanno contribuito:

**VALORE DELLA PRODUZIONE** **€ 891.134**

Il valore della produzione è rappresentato dai ricavi derivanti da:

Fitti Attivi dei beni immobili strumentali	€	808.801
Altri ricavi	€	3.067

Sopravvenienze attive	€	15.491
Oneri diversi ri-addebitati (spese riscaldamento, acqua)	€	63.769
Abbuoni attivi	€	6
Totale	€	891.134

## ***Costi della produzione***

### Costi per acquisti vari

Questa voce si riferisce ad acquisti di beni di valore inferiore ad € 516 e cancelleria rientranti in detta voce per complessivi € 1.297.

### Costi per servizi

Questa voce comprende le spese per prestazioni di servizi costituite principalmente da prestazioni per la normale attività produttiva per un importo complessivo di € 255.653.

Sono costituiti da:

Energia elettrica	€	33.164
Acqua	€	2.132
Assicurazioni	€	12.141
Servizi pulizia	€	1.130
Compensi amministratori	€	20.000
Compensi a sindaci	€	13.600
Compensi lavoro occasionale	€	3.000
Oneri sociali professionisti	€	1.754
Compensi professionali attinenti l'attività	€	7.800
Costo servizi amministrativi Pdl 2000	€	10.207
Spese legali	€	13.703
Spese telefoniche	€	8
Spese postali	€	6
Spese di rappresentanza	€	244
Servizio smaltimento rifiuti	€	7.869
Oneri bancari	€	2.143
Compensi a terzi	€	5.203
Manutenzioni Terminal	€	15.320
Manutenzioni Silos	€	96.971
Compensi a terzi	€	4.634
Compensi O.d.V.	€	4.000
Aggiornamento sito	€	625
Totale	€	255.653

### Ammortamenti

Le aliquote economiche tecniche applicate sono evidenziate nei criteri di valutazione.

Le ripartizioni degli ammortamenti e le loro correlazioni ai cespiti sono dettagliate nel commento alle voci dello Stato Patrimoniale.

Il totale degli ammortamenti ammonta ad € 388.320.



Il totale accantonamento per svalutazione crediti ammonta ad € 43.701.

Oneri diversi di gestione

Tale voce è composta da:

I.M.U.	€	57.233
Imposta di Registro	€	4.694
Imposta di Bollo	€	713
Diritti Camerali	€	206
Altre imposte e tasse deducibili	€	4.325
Altri oneri deducibili	€	887
Altri oneri indeducibili	€	116
Totale	€	68.174

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€	133.989
PROVENTI FINANZIARI	€	240
INTERESSI PASSIVI	€	973
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€	133.256
IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	€	40.990
UTILE DELL'ESERCIZIO	€	92.266

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

Nel primo bilancio di esercizio della Società (2011) si era posto il problema del trattamento fiscale delle c.d. "sopravvenienze attive" relative ai recuperi ottenuti a seguito di cause legali e transazioni sui noti fatti accaduti nella Porto di Livorno 2000 srl negli anni dal 2004 al 2007.

La Società - nata dalla scissione di Porto di Livorno 2000 - aveva ottenuto il trasferimento di tutte le azioni giudiziarie proposte a titolo di ripetizione dell'indebitto, che trovano causa nelle condotte civilmente o penalmente illecite tenute da ex dipendenti, ex amministratori e sindaci, fornitori o collaboratori della Società comunque lesive del patrimonio della Società.

Per ragioni meramente prudenziali si era deciso di corrispondere le imposte anche su dette sopravvenienze e chiederne successivamente il rimborso, anche in base ad un parere pro veritate rilasciato da un qualificato consulente, che ha successivamente curato con successo le pratiche di rimborso per gli anni 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015.

Abbiamo quindi chiesto se non era il caso di cambiare procedura evitando di corrispondere imposte non dovute e il ns. consulente conclude il suo articolato parere, "ritenendo scongiurati tutti i rischi che prudenzialmente hanno suggerito alla Società di

tassare le somme incassate presentando una successiva istanza di rimborso e che, invece sconsigliavano l'indicazione, già in sede di dichiarazione della non tassabilità delle medesime somme. Modus operandi quest'ultimo che, alla luce della posizione sin qui tenuta dall'Agenzia Delle Entrate, appare legittimamente percorribile". Pertanto sulle c.d. sopravvenienze attive derivanti da sentenze non sono state calcolate le imposte.

Le imposte correnti dell'esercizio pari ad € 40.990 e sono composte da IRES per € 29.467 ed IRAP per € 11.523.

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

### ***Dati sull'occupazione***

In ossequio al disposto dell'art. 2427 n. 15 del codice civile viene fatto presente che la società non ha in forza personale dipendente.

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

I compensi concessi agli amministratori e sindaci, conformi alle rispettive delibere assembleari, vengono rappresentati nel seguente prospetto:

Compenso amministratore unico	€	20.000
Compenso Presidente Collegio Sindacale	€	6.000
Compenso Sindaco effettivo	€	3.800
Compenso Sindaco effettivo	€	3.800

### ***Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale***

#### **Impegni**

Si fa presente che alla chiusura del presente esercizio non sussistono impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale.

#### **Garanzie**

Si fa presente che alla chiusura del presente esercizio non sussistono garanzie non risultanti dallo Stato patrimoniale.

#### **Passività potenziali**

Si fa presente che alla chiusura del presente esercizio non sussistono passività potenziali.

## ***Informazioni sulle operazioni con parti correlate***

### **Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)**

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela dei soci di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate

## ***Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale***

### **Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art.2427 c. 1 n. 22-ter C.C.)**

Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n.22-ter dell'art. 2427 C.C.

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

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)**

Sulla scorta delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC 29, si fa presente che, successivamente alla chiusura dell'esercizio, non si sono manifestati fatti di rilievo tali da essere oggetto di ulteriore illustrazione nella presente nota integrativa.

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

### **Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis c.1 n.1 C.C.)**

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

## ***Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124***

Informativa di cui alla legge 4.8.2017, n. 124, art. 1, co. 125-129:

L'articolo 1, commi 125-130 della Legge 124/2017 (legge concorrenza), ha previsto, nell'ambito di una serie di obblighi di trasparenza rivolti a soggetti economici ben determinati, che *"le imprese che ricevono sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni (e dai soggetti assimilati) sono tenuti a pubblicare tali importi nella Nota Integrativa del*

*bilancio di esercizio".*

Al comma 127 si prevede che "per evitare l'accumulo di informazioni non rilevanti", l'obbligo di pubblicazione non sussiste se l'importo ricevuto dal beneficiario è inferiore ad euro 10.000 nel periodo considerato.

La sopra citata disposizione è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 14 agosto 2017. Pertanto, anche a seguito di chiarimenti di prassi, è stato affermato che "costituiscono oggetto di pubblicità gli importi percepiti a decorrere dal 1° gennaio 2018" (risoluzione del Ministero del Lavoro su parere conforme da parte del Consiglio di Stato).

Sono sorti alcuni dubbi - non ancora risolti - sulla portata della norma, in quanto mancano chiarimenti in merito all'obbligo di indicare anche gli eventuali aiuti di stato e le agevolazioni fiscali e contributive.

In proposito si informa che la società non ha percepito aiuti di stato, né agevolazioni contributive.

Ha invece percepito (come riduzione di imposta) l'agevolazione ires denominata "ACE" (aiuto alla crescita economica) per il periodo di imposta 2020.

In proposito, la circolare Assonime 5/2019 sostiene che sono da escludere dall'indicazione le agevolazioni generali come l'ACE, ossia tutti quei vantaggi economici che non richiedono un atto di concessione della Pubblica Amministrazione.

Detta agevolazione fiscale non viene pertanto indicata in Nota Integrativa, peraltro di valore inferiore alla soglia di legge, sia per mancanza di chiarezza del quadro normativo.

Ciò premesso, la nostra società ha percepito vantaggi economici - per canoni di locazione percepiti in qualità di locataria di beni immobili - da parte dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Settentrionale per euro 600.

## ***Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite***

In considerazione della situazione di incertezza generale creata dall'emergenza sanitaria, con possibili ripercussioni su tutto il comparto del traffico passeggeri e crocieristi, settore in cui operano quasi tutte le società locatarie del compendio immobiliare, l'Amministratore Unico propone di accantonare l'utile di esercizio, pari ad € 92.266, a riserva straordinaria, in attesa degli sviluppi (che si spera positivi) di tutto il sistema economico in generale.

## **Nota integrativa, parte finale**

La presente Nota Integrativa costituisce parte inscindibile del bilancio di esercizio e le informazioni contabili ivi contenute corrispondono alle scritture contabili della società tenute in ottemperanza alle norme vigenti; successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino ad oggi non sono occorsi, inoltre, eventi tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo

Stato Patrimoniale e dal Conto Economico o da richiedere ulteriori rettifiche od annotazioni integrative al bilancio.

### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

I criteri di valutazione qui esposti sono conformi alla normativa civilistica. La presente Nota Integrativa, così come l'intero bilancio di cui è parte integrante, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

L'esposizione dei valori richiesti dall'art. 2427 del Codice Civile è stata elaborata in conformità al principio di chiarezza.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invito ad approvare il bilancio chiuso al 31.12.2020 e la proposta di destinazione dell'utile. Si rimane ovviamente a disposizione per fornire in assemblea i chiarimenti e le informazioni che si rendessero necessarie.

Livorno, 29 marzo 2021

L'amministratore unico  
Dott. Lorenzo Riposati

### **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato patrimoniale, il Conto Economico, la Nota Integrativa è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Il sottoscritto amministratore, tramite apposizione della propria firma digitale, dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società.

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi degli artt. 21, 1° c., 38, 2° c., 47, comma 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la CODICE CIVILEI.A.A. di Livorno Aut. N.11333/2000 del 22/01/2001

