

**PORTO IMMOBILIARE SRL**

**Codice fiscale 01680870498 – Partita iva 01680870498**  
**PIAZZALE DEI MARMI SNC - 57123 LIVORNO LI**  
**Numero R.E.A 148580**  
**Registro Imprese di LIVORNO n. 01680870498**  
**Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.**

**BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2017**

Gli importi presenti sono espressi in unita' di euro

<b>STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>A) CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI</b>	0	0
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0	0
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	10.692.046	11.087.073
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0	0
<b>B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>10.692.046</b>	<b>11.087.073</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
D) RIMANENZE	0	0
) Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	0	0
II) CREDITI :		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	778.280	2.290.343
3) Imposte anticipate	0	212.123
II TOTALE CREDITI :	<b>778.280</b>	<b>2.502.466</b>
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	0	0
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE	930.364	886.319
<b>C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>1.708.644</b>	<b>3.388.785</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	<b>12.246</b>	<b>10.736</b>
<b>TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>	<b>12.412.936</b>	<b>14.486.594</b>



<b>STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I) Capitale	1.000.000	1.000.000
II) Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	4.254.192	4.254.192
IV) Riserva legale	162.274	43.845
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Altre riserve	3.249.987	3.249.987
VII) Ris. per operaz. di copert. dei flussi fin. attesi	0	0
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX) Utile (perdita) dell' esercizio	571.406	2.368.584
) Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
<b>A TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>9.237.859</b>	<b>10.916.608</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	<b>1.044.226</b>	<b>1.790.232</b>
<b>C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D) DEBITI</b>		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	1.434.745	649.559
2) Esigibili oltre l'esercizio successivo	691.219	1.118.087
<b>D TOTALE DEBITI</b>	<b>2.125.964</b>	<b>1.767.646</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>4.887</b>	<b>12.108</b>
<b>TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>	<b>12.412.936</b>	<b>14.486.594</b>
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	923.669	918.394
5) Altri ricavi e proventi		
<i>b) Altri ricavi e proventi</i>	1.031.299	2.292.861
<b>5 TOTALE Altri ricavi e proventi</b>	<b>1.031.299</b>	<b>2.292.861</b>
<b>A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>1.954.968</b>	<b>3.211.255</b>

**B) COSTI DELLA PRODUZIONE**

6) per materie prime,suss.,di cons.e merci	267	381
7) per servizi	274.898	271.879
10) ammortamenti e svalutazioni:		
<i>b) ammort. immobilizz. materiali</i>	395.386	396.104
<b>10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni:</b>	<b>395.386</b>	<b>396.104</b>
12) accantonamenti per rischi	360.000	0
14) oneri diversi di gestione	270.382	58.981
<b>B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>1.300.933</b>	<b>727.345</b>
<b>A-B TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE</b>	<b>654.035</b>	<b>2.483.910</b>

**C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

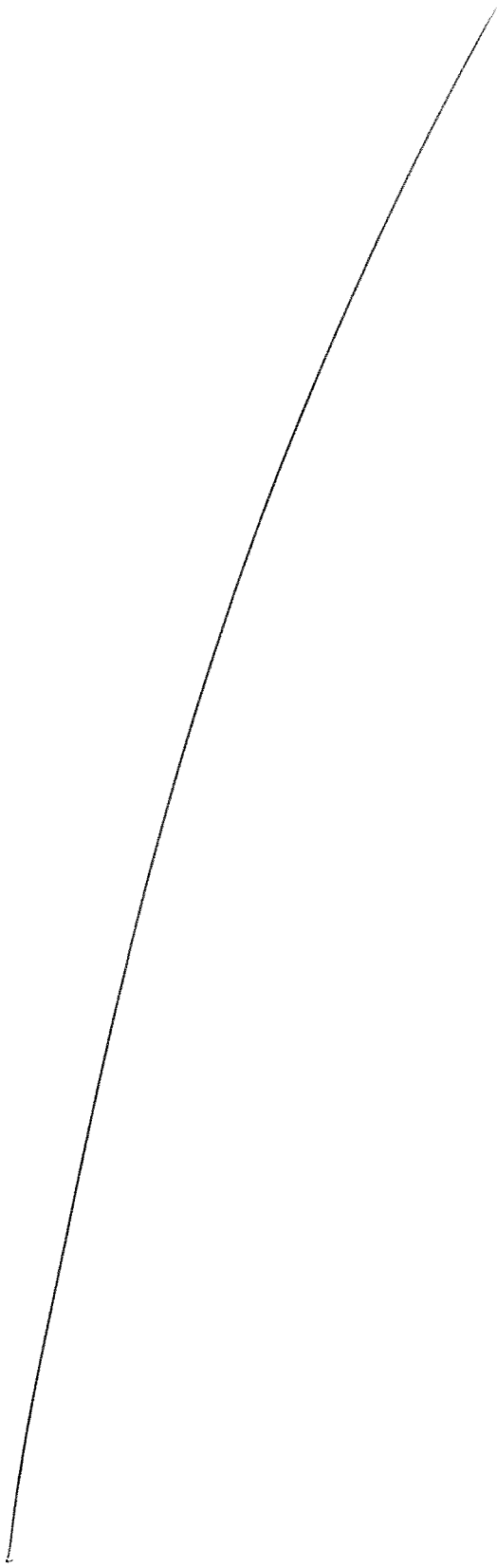
15) Proventi da partecipazione in:		
<i>b) imprese collegate</i>	46.390	0
<b>15 TOTALE Proventi da partecipazione in:</b>	<b>46.390</b>	<b>0</b>
16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)		
<i>d) proventi finanz. diversi dai precedenti:</i>		
<i>d5) da altri</i>	1.922	579
<b>d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti:</b>	<b>1.922</b>	<b>579</b>
<b>16 TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)</b>	<b>1.922</b>	<b>579</b>
17) interessi e altri oneri finanziari da:		
<i>e) altri debiti</i>	14.873	30.778
<b>17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:</b>	<b>14.873</b>	<b>30.778</b>
<b>15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>33.439</b>	<b>30.199 -</b>

**D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIV. E PASSIV. FINANZIARIE**

<b>A-B±C±D TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>687.474</b>	<b>2.453.711</b>
20) Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate		
<i>a) imposte correnti</i>	116.068	85.127
<b>20 TOTALE Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate</b>	<b>116.068</b>	<b>85.127</b>
<b>21) Utile (perdite) dell'esercizio</b>	<b>571.406</b>	<b>2.368.584</b>

Il presente bilancio e' reale e corrisponde alle scritture contabili.





Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

## Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2017

### Nota Integrativa parte iniziale

#### PREMESSA

#### Sig.ri Soci,

Il bilancio al 31/12/2017 chiude con un utile netto di € 571.406 dopo imposte per €116.068 (Ires € 97.473 ed Irap € 18.595).

Oltre all'attività principale, è continuata quella di recupero di crediti per cause legali che erano state istaurate a seguito dei noti fatti avvenuti nella Porto di Livorno 2000 srl negli anni 2003-2007 (ricordiamo che a seguito della scissione avvenuta nel 2011, tutti gli oneri e diritti relativi a quei fatti erano stati trasferiti alla Porto Immobiliare srl).

Nell'anno 2017 a seguito di accordi e sentenze sono state registrate sopravvenienze attive per € 892.641, che si aggiungono a quelle del 2016 per € 2.217.151, a quelle del 2015 per € 102.102, a quelle del 2014 per € 190.517 ed a quelle degli anni 2011-2013 per € 145.417, per un totale di € 3.547.828.

Il bilancio è stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti del codice civile, così come modificati dal D.Lgs. 17.01.2003 n.6, in linea con quelli predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza;
- 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.

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 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 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.

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

### Sez.1 - CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

I criteri di valutazione adottati e che qui di seguito vengono illustrati rispondono a quanto richiesto dall'art. 2426 del codice civile.

## B) II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto compresi gli oneri accessori e i costi direttamente imputabili al bene. Nel costo dei beni non è stata imputata alcuna quota di interessi passivi.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al Conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono e ammortizzati in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi.

Le immobilizzazioni materiali sono ammortizzate a quote costanti secondo tassi commisurati alla loro residua possibilità di utilizzo, tenendo conto anche dell'usura fisica del bene e del loro superamento tecnologico. Per il primo anno di entrata in funzione dei cespiti sono ridotte del 50 per cento in quanto rappresentativa della partecipazione effettiva al processo produttivo che si può ritenere mediamente avvenuta a metà 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 uno degli esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

I beni strumentali di modesto costo unitario inferiore a Euro 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 P.C. n.16, relativo alle Immobilizzazioni Materiali, prevede lo scorporo del valore 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 e' costruito il fabbricato, obbliga ad eliminare i fondi ammortamenti terreni ancora presenti in bilancio.

Una delle possibili alternative e' 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.

## **C) ATTIVO CIRCOLANTE**

### **C) II – Crediti (art. 2427, nn. 1, 4 e 6; art. 2426, n. 8)**

I crediti sono iscritti al valore di presunto 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.

In merito al credito per imposte anticipate, il cui saldo è stato svalutato per intero nel corrente esercizio, si precisa preliminarmente che detto credito era stato iscritto in bilancio in precedenti esercizi, in virtù dei maggiori ammortamenti civilistici, non riconosciuti fiscalmente per alcuni periodi di imposta, e derivanti dal saldo attivo di rivalutazione degli immobili.

In virtù del disallineamento tra ammortamento civilistico e ammortamento fiscale, fu deciso pertanto di iscrivere questa posta creditoria, utilizzabile alla fine dell'ammortamento civilistico (e quindi tra oltre venti anni) e da imputare a storno delle future imposte dovute.

Tuttavia, rispetto alla formazione del credito per imposte anticipate, l'ires è stata ridotta dal 33% all'aliquota attuale, con conseguente necessità di ridurre il suddetto credito. Inoltre, in considerazione che l'utilizzo del credito per imposte anticipate si porrebbe in uno scenario a lungo termine, e quindi non ragionevolmente prevedibile, è stato deciso di svalutare la suddetta posta.

### **C) IV – Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo.

### **Ratei e risconti attivi e passivi (art. 2427, nn. 1, 4 e 7)**

I ratei e risconti sono contabilizzati nel rispetto del criterio della competenza economica.

Si riferiscono esclusivamente a quote di componenti reddituali comuni a più esercizi variabili in ragione del tempo.

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

I fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti destinati a coprire passività potenziali cioè la cui esistenza è solo probabile. In particolare per potenzialità si intendono situazioni o fattispecie già esistenti alla data del bilancio caratterizzate da uno stato d'incertezza, le quali, al verificarsi o meno di uno o più eventi futuri, potranno concretizzarsi per l'impresa nella conferma del sorgere di una passività o



nella perdita parziale o totale di un'attività.

## **Debiti**

I debiti sono iscritti al valore nominale.

## **Patrimonio netto**

Rappresenta la differenza tra tutte le voci dell'attivo e quelle del passivo determinate secondo i principi sopra enunciati e comprende gli apporti eseguiti dai soci sia all'atto della costituzione che successivamente, le riserve di qualsiasi natura, gli utili non prelevati, le perdite di esercizi precedenti ed il risultato economico dell'esercizio.

## **Costi e Ricavi**

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

Come noto, nel rispetto del principio enunciato nell'art. 6, lettera a), della legge 366/2001, con il decreto legislativo n. 6/2003 recante la riforma del diritto societario, è stato abrogato il secondo comma dell'articolo 2426 che consentiva di effettuare rettifiche di valore e accantonamenti esclusivamente in applicazione di norme tributarie.

La Vostra società non ha effettuato accantonamenti e rettifiche di valore privi di giustificazione civilistica.

## **Imposte**

Le imposte sono stanziare in base alla previsione dell'onere di competenza dell'esercizio.

## **Nota Integrativa Attivo**

Si presentano di seguito le variazioni intervenute delle voci dell'attivo.

### ***Immobilizzazioni***

### ***Movimenti delle immobilizzazioni***





Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio		
Valore di bilancio	11.087.073	11.087.073
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	395.027	395.027
Totale variazioni	(395.027)	(395.027)
Valore di fine esercizio		
Valore di bilancio	10.692.046	10.692.046

### **Immobilizzazioni materiali**

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

I valori dei beni immobili si riferiscono ai fabbricati ed ai terreni ricevuti dalla società scissa e quindi al Terminal Crociere, al Silos ed ai relativi piazzali compreso il piazzale dell'ex Magazzino Sgarallino.

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	16.110.767	67.818	1.307	16.179.892
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.092.821	-	-	5.092.821
Valore di bilancio	11.017.946	67.818	1.307	11.087.071
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	376.584	17.650	791	395.025
Totale variazioni	(376.584)	(17.650)	(791)	(395.025)
Valore di fine esercizio				
Valore di bilancio	10.641.362	50.168	516	10.692.046

#### Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie

La società non possiede, direttamente o per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, strumenti finanziari ed immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un



valore superiore al loro fair value.

### Attivo circolante

I crediti, esigibili entro l'esercizio successivo, pari ad Euro 778.279 si riferiscono a:

Crediti diversi per revisione	€	565.770
Crediti verso clienti	€	172.947
Fondi rischi su crediti	€	-10.815
Fatture da emettere	€	363
Crediti v/Erario iva	€	6.166
Crediti diversi	€	9.848
Crediti per cause legali Madiai	€	34.000
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>778.279</b>

I crediti diversi per revisione derivano dall'operazione di scissione in quanto alla società beneficiaria sono state attribuite 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 € 565.770 (originariamente di € 4.326.963) si riferisce 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, di cui Euro 3.889.995 sorto nel 2006, Euro 397.795 nel 2007, ed Euro 39.173 nel 2008.

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.

L'importo in diminuzione nel 2017 è pari ad € 892.641 e si riferisce alle sopravvenienze attive dell'esercizio a fronte dell'esito positivo di alcuni contenziosi legali a suo tempo instaurati.

Le disponibilità liquide per un importo pari ad Euro 930.364 si riferiscono a fondi prontamente disponibili giacenti presso:

Cassa di Risparmio di Volterra	per Euro	272.471
UBI Banca	per Euro	318.839
Cassa di Risparmio di Firenze	per Euro	204.901
Banca S.Miniato	per Euro	133.626
Cassa	per Euro	527
	<b>Totale Euro</b>	<b>930.364</b>

L'importo pari ad Euro 10.731 si riferisce ai risconti calcolati sui premi d'assicurazione

Attivo circolante: Variazioni delle disponibilità liquide

	Depositi bancari e postali	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	886.302	18	886.320
Variazione nell'esercizio	43.535	509	44.044
Valore di fine esercizio	929.837	527	930.364

### Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Si presentano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del passivo.

#### **Patrimonio netto**

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

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

a) classificazione delle riserve secondo la disponibilità per la distribuzione:

Riserve	Libere	Vincolate per legge	Vincolate per statuto	Vincolate dall'assemblea
Riserva legale		162.274		
Riserva Straord.	3.249.988			
<b>TOTALE</b>	<b>3.249.988</b>	<b>162.274</b>		

b) composizione della voce "Riserve di rivalutazione":

Riserve	Rivalutazioni monetarie	Rivalutazioni non monetarie
Riserva di Rivalutazione	4.254.192	
<b>Totale</b>	<b>4.254.192</b>	



Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Le tabelle successive evidenziano le singole componenti del Patrimonio netto e le relative movimentazioni.

Variazioni voci di patrimonio netto

	Capitale	Riserve di rivalutazione	Riserva legale	Riserva straordinaria	Totale altre riserve	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale patrimonio netto
Valore di inizio esercizio	1.000.000	4.254.192	43.845	3.249.988	3.249.988	2.368.584	10.916.609
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente							
Altre destinazioni	-	-	-	-	-	(2.368.584)	(2.368.584)
Altre variazioni							
Incrementi	-	-	118.429	-	-	-	118.429
Risultato d'esercizio						571.406	571.406
Valore di fine esercizio	1.000.000	4.254.192	162.274	3.249.988	3.249.988	571.406	9.237.860

**Origine possibilità di utilizzo e distribuibilità voci di patrimonio netto**

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	1.000.000	B	1.000.000
Riserve di rivalutazione	4.254.192	A B	4.254.192
Riserva legale	162.274	A B	162.274
Altre riserve			
Riserva straordinaria	3.249.988	A B C	3.249.988
Totale altre riserve	3.249.988		3.249.988
Totale	8.666.454		8.666.454
Quota non distribuibile			5.416.466
Residua quota distribuibile			3.249.988

Informazioni sui fondi per rischi e oneri

Il fondo per rischi ed oneri, pari ad 1.044.226 comprende tre poste:

la prima deriva dall'operazione di scissione in quanto alla società beneficiaria sono state attribuite 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 € 565.770 (originariamente di € 4.326.963) si riferisce 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, di cui Euro 3.889.995 sorto nel 2006, Euro 397.795 nel 2007, ed Euro 39.173 nel 2008. 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.

L'importo in diminuzione dell'anno 2017, è pari ad € 892.641 e si riferisce alle sopravvenienze attive dell'esercizio a fronte dell'esito positivo di alcuni contenziosi legali a suo tempo instaurati.

L'importo in diminuzione registrato nell'esercizio precedente è stato pari ad € 2.217.151, mentre quello del 2015 è stato pari ad € 102.102, quello del 2014 è stato pari ad € 190.517, quello del 2013 è stato pari ad € 15.509, quello del 2012 è stato pari ad € 80.799 mentre quello registrato nel 2011 è stato pari ad Euro 49.109 (per un totale di € 2.655.187);

la seconda, creata nell'esercizio 2014, deriva dallo storno del fondo ammortamenti terreni al fondo ripristino per € 118.456;

la terza creata nell'esercizio 2017 per l'accantonamento rischi relativi al contenzioso ancora in essere per le quote Ra.Ri/Lenzi pari ad € 360.000.

Riepilogando il fondo per rischi ed oneri è così composto:

fondo recupero crediti diversi	€ 565.770
fondo ripristino	€ 118.456
fondo rischio legale Rari/Lenzi	€ 360.000
<b>Totale</b>	<b>€ 1.044.226</b>

## Debiti

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

Debiti V/fornitori	€ 56.440
Fatture da ricevere	€ 21.407
Erario c/lavoro autonomo	€ 799
Debiti per cauzioni	€ 152.129

**TOTALE** € 230.844

Il debito oltre l'esercizio successivo, pari ad € 1.118.087 si riferisce al mutuo ipotecario acceso con la Cassa di Risparmio di Volterra scadente il 30/06/2020.

Debiti di durata superiore a cinque anni e assistiti da garanzie reali

Il finanziamento in essere con la Cassa di Risparmio di Volterra di valore residuo pari ad € 1.118.087 (di cui € 426.868 scadenti nel 2017) è assistito da ipoteca di 1° grado per complessivi Euro 9.000.000,00 sul Terminal Crociere.

Nota Integrativa parte finale

Il conto economico d'esercizio chiuso al 31.12.2017 evidenzia un utile netto di € 571.406 alla cui formazione hanno contribuito:

**VALORE DELLA PRODUZIONE** **Euro 1.954.968**

Il valore della produzione è rappresentato dai ricavi derivanti da:

Fitti Attivi dei beni immobili strumentali	918.669
Sopravvenienze attive	829
Sopravv.attive sentenze legali	892.641
Oneri diversi riaddebitati (spese riscaldamento, acqua)	68.246
Ricavi diversi	5.406
Abbuoni attivi	1.822
Sopravvenienze ordinarie attive non tassabili	67.355
<b>Totale Euro</b>	<b>1.954.968</b>

**COSTI DELLA PRODUZIONE** **Euro 1.300.933**

Costi per acquisti materie prime

Questa voce si riferisce ad acquisti di materiali di cancelleria per Euro 88, acquisti materiali di consumo per € 179, acquisti libri riviste e giornali per € 196.

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 Euro 274.703

Sono costituiti da:

Energia elettrica per	8.493
Canone di manutenzione periodica	2.169



Manutenzioni beni propri	30.745
Manutenzione Silos	450
Assicurazioni	15.010
Servizi pulizia	430
Compensi amministratori	29.311
Compensi a sindaci	13.680
Oneri sociali professionisti	5.449
Compensi lavoro occasionale attinenti attività	1.500
Prestazioni da terzi	3.342
Prestazioni tecniche	917
Spese legali	90.495
Spese consulenza amministrativa	18.513
Oneri bancari	1.278
Servizio smaltimento rifiuti	1.039
Spese anticipate per vendita quote rari	2.312
Oneri diversi riaddebitati	43.825
Compensi a terzi	4.680
e da altri costi minori per la parte restante	1.065
Totale Euro	274.703

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.

Oneri diversi di gestione

Tale voce è composta da:

I.M.U	50.782
Imposta di Registro	3.608
Imposta di Bollo	420
Tasse di Concessione Governative	517
Diritti Camerali	252
Costi diversi	1.794
Imposte eserc. preced. (storno imposte anticipate)	212.123
Altri oneri deducibili	886
Totale Euro	270.382

MARGINE DELLA PRODUZIONE	Euro	654.035
PROVENTI DA PARTECIPAZIONI	Euro	46.390
PROVENTI FINANZIARI	Euro	1.922
INTERESSI PASSIVI BANCARI	Euro	12.743
ALTRI INT.PASS.E ONERI FIN. DEDUCIBILI	Euro	2.130
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	Euro	687.474



IMPOSTE DELL'ESERCIZIO Euro 116.068

Nel primo bilancio di esercizio della ns. 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 dal 2004 al 2007 e oggetto di ispezione fiscale della Guardia di Finanza.

Ricordiamo che la ns. società era nata dalla scissione di Porto di Livorno 2000 e si era vista trasferire la titolarità di tutte le azioni giudiziarie proposte a titolo di ripetizione dell'indebitato, 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 a partire dal precedente esercizio sulle c.d. sopravvenienze attive derivanti da sentenze non sono state calcolate le imposte.

Le imposte correnti dell'esercizio pari ad € 116.068 sono composte da:

IRES per Euro 97.473 ed IRAP per Euro 18.595.

UTILE DELL'ESERCIZIO Euro 571.406

#### RENDICONTO FINANZIARIO

<b>CASH FLOW 2017</b>	
UTILE ESERCIZIO	€ 571.406,00
AMMORTAMENTI	€ 395.386,00
<b>FLUSSO DI CASSA DALLA GESTIONE</b>	<b>€ 966.792,00</b>
INVESTIMENTI	€ 360,00
RIMBORSO PRESTITI A MEDIO TERMINE	€ 401.584,00



<b>UTILIZZO DI CASSA PER LA GESTIONE</b>	<b>€ 401.944,00</b>
CREDITI A BREVE (dim. e quindi segno -)	€ 1.722.677,00
DEBITI A BREVE (dim. e quindi segno +)	€ 2.243.480,00
<b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>	<b>€ 520.803,00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>€ 44.045,00</b>
DISPONIBILITA' LIQUIDE	€ 44.045,00
DIMINUZIONE BANCHE A BREVE	
	<b>€ 44.045,00</b>

## 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.

Relativamente all'utile dell'esercizio – tenuto conto delle disponibilità finanziarie - si propone la sua destinazione a Riserva legale per euro 37.726,24, a dividendo per euro 100.000 ed a Riserva straordinaria per la parte rimanente.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invito ad approvare il bilancio chiuso al 31.12.2017 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.

L'Amministratore Unico  
(Lorenzo Riposati)



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 C.C.I.A.A. di Livorno Aut. N.11333/2000 del 22/01/2001