

PORTO IMMOBILIARE SRL

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO ESERCIZIO 2017

Art. 6, comma 4 D.Lgs n. 175/2016

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of a large initial 'P' followed by a cursive name.

Sommario

Premesse	3
La norma di riferimento – Art.6 del D.Lgs 175/2016	3
Misure intraprese dalla società in ottemperanza all’art. 6 del D.Lgs 175/2016	5
Co. 1 del D. Lgs. 175/2016 – Sistemi di contabilità separata per le attività oggetto di diritti speciali o esclusivi	5
Co. 2 del D. Lgs. 175/2016 – Programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale	5
Co. 3 del D. Lgs. 175/2016 – Valutazione dell’opportunità di integrare gli strumenti di governo societario	10
Co.4 del D. Lgs. 175/2016 – Relazione sul governo societario	12
Co. 5 del D. Lgs. 175/2016 – Ragioni per la mancata integrazione degli strumenti di governo societario	12



Premesse

Porto Immobiliare srl è una società partecipata dall'Autorità di Sistema del Mar Tirreno Settentrionale (72,18%) e dalla Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno (27,82%).

La società è proprietaria di un'area portuale di circa 27.000 metri quadrati, posta all'imboccatura del Porto di Livorno, su cui insistono tre manufatti principali: il Terminal Crociere e i due Silos Granari.

L'organo amministrativo è composto dall'Amministratore Unico Dott. Lorenzo Riposati, nominato dall'assemblea dei soci del 14 luglio 2017.

Il D.lgs. 19 agosto 2016, n. 175, entrato in vigore il 23 settembre 2016, ha strutturalmente rivisitato la disciplina delle società a partecipazione pubblica. Il testo unico in materia di società a partecipazione pubblica è stato adottato in esecuzione di una specifica delega legislativa, contenuta negli artt. 16 e 18 della Legge 7 agosto 2015, n. 124 recante Deleghe al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche al fine prioritario di *"assicurare la chiarezza della disciplina, la semplificazione normativa e la tutela e promozione della concorrenza"*, attraverso la *"razionalizzazione e riduzione delle partecipazioni pubbliche secondo criteri di efficienza, efficacia ed economicità"* e la *"ridefinizione della disciplina, delle condizioni e dei limiti per la costituzione di società, l'assunzione e il mantenimento di partecipazioni societarie da parte di amministrazioni pubbliche"*.

L'art. 1, c. 1 del decreto chiarisce che esso si applica alla *"costituzione di società da parte di amministrazioni pubbliche, nonché l'acquisto, il mantenimento e la gestione di partecipazioni da parte di tali amministrazioni, in società a totale o parziale partecipazione pubblica, diretta o indiretta"*.

Il Dlgs 175/2016 contiene dunque una serie di norme generali e varie norme speciali dedicate a fattispecie particolari quali Società in house (art. 16), le società a partecipazione pubblico-privata (art. 17), le società quotate (art. 18) e le società partecipate dagli enti locali (art. 21).

Il Testo Unico pone in capo alle società a controllo pubblico una serie di adempimenti e vincoli tra cui, di diretto interesse della presente relazione, quelli individuati all'art. 6 del decreto e che vengono nel seguito dettagliatamente analizzati.



La norma di riferimento – Art. 6 del D.Lgs 175/2016

La presente relazione ottempera agli adempimenti posti in capo alle società partecipate previsti dall'art 6 del D.Lgs 175/2016 "Principi fondamentali sull'organizzazione e sulla gestione delle società a controllo pubblico" che prescrive:

1. *Le società a controllo pubblico, che svolgono attività economiche protette da diritti speciali o esclusivi, insieme con altre attività svolte in regime di economia di mercato, in deroga all'obbligo di separazione societaria previsto dal comma 2-bis dell'articolo 8 della legge 10 ottobre 1990, n. 287, adottano sistemi di contabilità separata per le attività oggetto di diritti speciali o esclusivi e per ciascuna attività.*
2. *Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione di cui al comma 4.*
3. *Fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, le società a controllo pubblico valutano l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:*
 - a) *Regolamenti interni volti a garantire le conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;*
 - b) *Un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;*
 - c) *Codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;*
 - d) *Programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione europea.*
4. *Gli strumenti eventualmente adottati ai sensi del comma 3 sono indicati nella relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio d'esercizio.*
5. *Qualora le società a controllo pubblico non integrino gli strumenti di governo societario con quelli di cui al comma 3, danno conto delle ragioni all'interno della relazione di cui al comma 4.*



Misure intraprese da Porto Immobiliare srl in ottemperanza all'art. 6 del D.Lgs 175/2016

Nel seguito vengono illustrate tutte le misure intraprese dalla Società per ottemperare alle disposizioni contenute nei diversi commi dell'art. 6 del D.Lgs 175/2016.

Co. 1 del D. Lgs. 175/2016 – Sistemi di contabilità separata per le attività oggetto di diritti speciali o esclusivi

In considerazione del fatto che Porto Immobiliare srl non svolge attività economiche protette da diritti speciali o esclusivi, si ritiene che il presente comma non sia di diretta pertinenza della Società, pertanto nessuna misura è stata adottata nell'ambito del dispositivo di cui al comma 1.

Co. 2 del D. Lgs. 175/2016 – Programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale

E' richiamato l'art. 6, c. 2 che prevede che:

2. Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione di cui al comma 4.

E il comma 4 che stabilisce a sua volta:

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

E' richiamato altresì l'art. 14, che ai commi 2, 3 e 4, che precisa:

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

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

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

Si ricorda che la Porto Immobiliare srl gestisce un'area ubicata nel porto di Livorno, costituita da due silos granari, attualmente non utilizzati, e dal terminal crociere, attualmente concesso in locazione a parte una porzione del piano primo. Dalla sua nomina, l'Amministratore Unico



ha condotto per conto della società una specifica analisi dei rischi nel corso della predisposizione della presente relazione.

La presente analisi tiene conto che la società è ben patrimonializzata, non ha dipendenti e ha dei flussi di cassa che permettono di gestire le tre voci rilevanti di gestione, tipiche delle società immobiliari, che sono le spese per manutenzione, l'Imposta I.M.U. e le rate del mutuo contratto in data 14 febbraio 2011 per una ristrutturazione. Si evidenzia che le rate del mutuo sono sempre state regolarmente pagate.

Fatta questa premessa, la presente analisi ha evidenziato alcuni fattori di rischio di seguito elencati:

1. aumento del peso percentuale dei ricavi provenienti da un unico committente rispetto ai ricavi complessivi;
2. difficoltà nel locare/vendere i Silos granari;
3. presenza di oneri di manutenzione straordinari per la messa in sicurezza dei silos granari;
4. possibile esposizione della società a rischi legati ai fenomeni corruttivi e alle attività sensibili del modello 231.

Le misure di mitigazione individuate per questi rischi, sono:

Quanto al fattore di rischio numero 1:

1. diversificazione della clientela;
2. ristrutturazione e messa a reddito dell'ultimo spazio del Terminal ad uso ufficio attualmente non locato.

Quanto al fattore di rischio numero 2:

1. attivazione di contatti con soggetti qualificati per la ristrutturazione e messa a reddito dei Silos granari;
2. monitoraggio delle modifiche ai piani regolatori predisposti dagli enti competenti, che attenzionano particolarmente l'area della Porto Immobiliare come fattore di ripresa del porto di Livorno e dei contigui quartieri La Venezia e Pontino.

Quanto ai fattore di rischio numero 3:

1. adozione di una politica dei dividendi prudentiale;
2. attivazione di politiche di manutenzione programmate.

Quanto al fattore di rischio numero 4:

1. adozione del modello organizzativo 231;
2. nomina dell'organismo di vigilanza.

Rischi legati ai fenomeni corruttivi e attività sensibili del modello 231.

Per ciò che concerne Porto Immobiliare srl nel Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza 2017-2019 approvato con determinazione dell'Amministratore unico n.27 del 28 marzo 2017, le aree aziendali potenzialmente a rischio corruttivo sono state classificate



in aree a rischio obbligatorie relative alle attività previste all'art 1, comma 16, della L. 190/2012 come di seguito elencate:

- A) acquisizione e progressione del personale (lett. d);
- B) contratti pubblici (lett. b)
- C) provvedimenti ampliativi della sfera giuridica dei destinatari privi di effetto economico diretto ed immediato per il destinatario (lett. a)
- D) provvedimenti ampliativi della sfera giuridica dei destinatari con effetto economico diretto ed immediato per il destinatario(lett. c);

e aree a rischio generali individuate al par. 6.3 della determinazione ANAC n. 12/2015 come di seguito elencate:

- E) gestione delle entrate, delle spese e del patrimonio;
- F) controlli, verifiche, ispezioni e sanzioni,
- G) incarichi e nomine;
- H) affari legali e contenzioso;

infine l'identificazione delle tipologie di processi in capo alla società ha comportato l'individuazione delle ulteriori seguenti aree a rischio specifico come di seguito elencate:

- I) demand management;
- J) erogazione servizi;
- K) progettazione servizi;
- L) altre attività

L'identificazione e analisi dei rischi nell'ambito delle aree obbligatorie, generali e specifiche è stata effettuata individuando le attività potenzialmente esposte al rischio di corruzione quali quelle di cui all'art.25 "concussione, induzione indebita al rischio di promettere utilità e corruzione" del D.lgs 231/2001. A queste sono state aggiunte le attività sensibili di cui agli artt. 24 "indebita percezione di erogazioni, truffa in danno dello stato o di un ente pubblico o per il conseguimento di erogazioni pubbliche e frode informatica in danno dello stato o di un ente pubblico", 24-bis "delitti informatici e trattamento illecito di denaro, beni o utilità di provenienza illecita, nonché autoriciclaggio" e 25-decies "induzione a non rendere dichiarazioni o a rendere dichiarazioni mendaci all'autorità giudiziaria" del D.lgs 231/2001.

Azione di mitigazione:

Il piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza 2017-2019 ha individuato i diversi rischi legati a ciascun processo e area aziendale e i principali tipi di controllo che Porto Immobiliare srl pone in essere in funzione dei diversi processi aziendali censiti.

3. L'analisi dei rischi condotta sui dati di bilancio ha consentito di individuare "soglie di allarme" ovvero situazioni di superamento anomalo dei parametri fisiologici di normale andamento societario, tali da ingenerare un rischio di potenziale compromissione dell'equilibrio economico, finanziario e patrimoniale di Porto Immobiliare srl, meritevole dunque di approfondimento. Tali situazioni, laddove occorressero, richiederebbero un'attenta valutazione da parte degli organi societari(organo di amministrazione ed assemblea dei soci) in merito alle azioni correttive da adottare e che si estenda anche ad una concreta valutazione della congruità economica dei corrispettivi dei servizi gestiti.



Nella fattispecie di Porto Immobiliare srl si è ritenuto di dover considerare “soglia di allarme” il verificarsi di almeno una delle seguenti condizioni:

- a. la gestione operativa delle società sia negativa per gli ultimi due esercizi consecutivi(differenza tra valore e costi di produzione : A meno B, ex articolo 2525 c.c);
- b. le perdite di esercizio cumulate negli ultimi due esercizi, al netto degli eventuali utili di esercizio del medesimo periodo, abbiano eroso il patrimonio netto in una misura superiore al 20%;
- c. la relazione redatta dal collegio sindacale altresì incaricato delle funzioni di revisore rappresenti dubbi di continuità aziendale;
- d. l'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato, sia inferiore a 1 in una misura superiore del 20%;
- e. il peso degli oneri finanziari, misurato come oneri finanziari su fatturato, è superiore al 4%.

Stabilite le soglie critiche, e con particolare riferimento agli oneri finanziari, si è deciso di calcolare, seppur non considerandoli fattori di rischio ma unicamente elementi di analisi del peso degli oneri finanziari stessi, anche i seguenti indicatori:

- f. l'indice di disponibilità finanziaria: dato dal rapporto tra attività correnti e passività correnti è inferiore ad 1;
- g. l'indice di durata dei crediti a breve termine ($360 \times \text{crediti a breve termine} / \text{fatturato}$) supera i 180 giorni;
- h. l'indice di durata dei debiti a breve termine($360 \times \text{debiti a breve termine} / \text{acquisti}$) supera i 180 giorni.

Nella tabella seguente si dettagliano i risultati calcolati sulla base delle risultanze dell'esercizio 2017 di Porto Immobiliare srl in funzione degli indicatori di soglia previsti dalla società.

Detti valori saranno oggetto di valutazione semestrale, con riferimento rispettivamente al 30 giugno e al 31 dicembre di ogni anno. Conseguentemente l'organo amministrativo riferirà all'assemblea dei soci – in merito all'esito delle suddette valutazioni semestrali- con assemblea dei soci da convocarsi rispettivamente entro la fine di ciascun anno solare (verifica al 30 giugno) ed in sede di approvazione del bilancio di esercizio (verifica al 31 dicembre).



Rif.	Soglia di allarme	SI/NO	Valori 2017 e risultati
a	La gestione operativa della società è negativa per gli ultimi due esercizi (differenza tra valore della produzione : A meno B, ex art. 2525 c.c.)	NO	2016 - positivo 2017 - positivo Per quanto esposto, il valore di questo indicatore non costituisce soglia di allarme per la società.
b	Le perdite di esercizio cumulate negli ultimi due esercizi, al netto degli eventuali utili di esercizio del medesimo periodo, hanno eroso il patrimonio netto in una misura superiore al 20%	NO	2016 - nessuna erosione (utile) 2017 - nessuna erosione (utile) Gli utili degli ultimi due esercizi, al netto dei dividendi distribuiti, hanno incrementato il Patrimonio Netto. Per quanto esposto, il valore di questo indicatore non costituisce soglia di allarme per la società.
c	La relazione redatta dal Collegio Sindacale altresì incaricato delle funzioni di revisore rappresenta dubbi di continuità aziendale	NO	Il Collegio Sindacale, altresì incaricato di svolgere la funzione di revisore contabile, non ha espresso nella propria relazione al bilancio relativo all'esercizio 2017 alcun dubbio circa potenziali problemi che inficiano la continuità aziendale. Per quanto esposto, il valore di questo indicatore non costituisce soglia di allarme per la società.
d	L'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio netto e l'attivo immobilizzato è inferiore a 1 in una misura inferiore al 30%	NO	2017 - indicatore = 0,86 Considerato la struttura di società immobiliare e visto il risultato calcolato sulla base dei risultati del 2017, il valore di questo indicatore non costituisce soglia di allarme per la società.
e	Il peso degli oneri finanziaria, misurato come oneri finanziari sul fatturato, è superiore al 4%	NO	2017 - indicatore = 1,61% Il valore di questo indicatore non costituisce soglia di allarme per la società.
f	L'indice di disponibilità finanziaria, dato dal rapporto tra attività correnti e passività correnti è inferiore ad 1.	NO	2017 - indicatore = 1,19 Il valore di questo indicatore non costituisce soglia di allarme per la società.

g	L'indice di durata dei crediti a breve termine (360 x crediti a breve termine / fatturato) supera i 180 giorni	NO	2017 - indicatore = 67 Il valore di questo indicatore non costituisce soglia di allarme per la società.
h	L'indice di durata dei debiti a breve termine (360 x debiti a breve termine / fatturato) supera i 180 giorni	NO	2017 - indicatore = 22 Il valore di questo indicatore non costituisce soglia di allarme per la società.

Co. 3 del D. Lgs. 175/2016 – valutazione dell’opportunità di integrare gli strumenti di governo societario

Si indicano di seguito le risultanze della valutazione effettuata, sulla base delle dimensioni, delle caratteristiche organizzative e dell’attività svolta dalla società, in merito all’opportunità di integrare gli strumenti di governo societario, con le ulteriori prescrizioni del co. 3 del D. Lgs 175/ 2016.

Rif.co.3	Oggetto della valutazione	Risultanze della valutazione
lett.a	Regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale.	<p>Considerato che</p> <ul style="list-style-type: none"> *la Porto Immobiliare srl svolge la propria attività di mera gestione degli immobili; *che il ricorso al mercato per la produzione di servizi (fitti attivi) si limita alla spese di manutenzione; *che la società si sta dotando di un proprio Regolamento interno per gli acquisti; *che la società è tenuta a rispettare il Codice dei contratti pubblici (D.lgs. 18 aprile 2016 n.50); *che non esistono servizi di proprietà industriale ed intellettuale da tutelare; <p>e altresì considerate le dimensioni della società e la struttura organizzativa, in questa fase non si ritiene necessario integrare gli strumenti di governo societario con regolamenti previsti dal comma 3 lett.a.</p> <p>Si evidenzia però che, ove nel futuro i soci decidessero di autorizzare la società a diversificare i servizi, sarebbe necessario procedere alla stesura di idonei regolamenti in materia di concorrenza e di proprietà industriale ed intellettuale.</p>

lett.b	<p>Un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione.</p>	<p>Considerate le dimensioni della società, l'attività di mera gestione immobiliare svolta e la sua struttura organizzativa, in questa fase non si ritiene di integrare gli strumenti di governo societario con la creazione di un ufficio di controllo interno.</p> <p>Nello specifico si rileva che la società affida le funzioni di controllo interno a due soggetti, che operano sulla base di un contratto di service attualmente stipulato con la società Porto di Livorno 2000 srl.</p> <p>I due soggetti, Ing. Deri e Dott.ssa Lucchesi, si occupano rispettivamente della manutenzione dell'importante compendio immobiliare (Deri) e della gestione amministrativa, contabile e legale (Lucchesi) della società. I due soggetti incaricati si interfacciano pressochè quotidianamente con l'Amministratore Unico per una corretta gestione aziendale.</p> <p>La dott.ssa Lucchesi, unitamente all'Amministratore Unico, collaborano fattivamente con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste provenienti da quest'ultimo e trasmettendo trimestralmente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione.</p> <p>Gli uffici preposti al controllo interno, strutturati secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità societaria, sono pertanto rappresentati da:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1-Responsabile manutenzioni immobili 2-Responsabile amministrativo, contabile e legale; 3-Organismo per il controllo interno (Organismo di vigilanza); 4-Responsabile per l'Anticorruzione. <p>Alla luce di quanto sopra esposto, reputando che le funzioni ascrivibili all'ufficio di controllo interno previsto dal comma 3 let.b) siano già previste nell'attuale configurazione societaria, e considerate le dimensioni aziendali, si ritiene non proficuo introdurre un ufficio di controllo interno unitario, preferendo demandare le diverse funzioni alle specifiche competenze di dominio come attualmente strutturate.</p>
lett.c	<p>Codici di condotta proprio, o adesione a codici di condotta collettiva aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti dei consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società.</p>	<p>Porto Immobiliare srl ha adottato il modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs. 231/2001. E' in corso di valutazione l'adozione del Codice Etico.</p> <p>Entro la fine del 2018 sarà anche adottato il Regolamento sugli acquisti.</p>

lett.d	Programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea	<p>In considerazione delle dimensioni della società, della struttura e dell'attività svolta, si ritiene non necessario integrare gli strumenti di governo societario con programmi previsti dal presente comma, che appaiono non pertinenti con l'oggetto sociale della Porto Immobiliare srl.</p> <p>Tuttavia si rileva che la società sta valutando la fattibilità di aderire a programmi di vario tipo, quali ad esempio l'alternanza Scuola-Lavoro (legge 107/2015), convenzioni con Università, Ordini Professionali "Tecnici", volti a valorizzare gli ex Silos Granari.</p>
--------	---	--

Co. 4 del D. Lgs. 175/2016 – Relazione sul governo societario

In ottemperanza al comma 4 del D. Lgs 175/2016 la presente relazione verrà pubblicata unitamente al bilancio di esercizio 2017 che si compone di bilancio, rendiconto finanziario e nota integrativa nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale.

Co. 5 del D. Lgs. 175/2016 - Ragioni per la mancata integrazione degli strumenti di governo societario

Si rimanda alla trattazione di cui al comma 3 circa le motivazioni inerenti alla decisione di non integrare gli strumenti di governo societario con ulteriori atti/codici/regolamenti.

Livorno, 18 ottobre 2018

Porto Immobiliare srl
L'Amministratore Unico
Dott. Lorenzo Riposati

