

PORTO IMMOBILIARE SRL

Codice fiscale 01680870498 – Partita iva 01680870498
 PIAZZALE DEI MARMI 12 - 57123 LIVORNO
 Numero R.E.A 148580
 Registro Imprese di LIVORNO n. 01680870498
 Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2018

Gli importi presenti sono espressi in unita' di euro

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2018	31/12/2017
A) CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0	0
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	10.306.402	10.692.046
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0	0
B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	10.306.402	10.692.046
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE	0	0
) Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	0	0
II) CREDITI :		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	196.338	778.279
II TOTALE CREDITI :	196.338	778.279
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	0	0
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE	783.933	930.364
C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	980.271	1.708.643
D) RATEI E RISCONTI	5	12.246
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	11.286.678	12.412.935

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	31/12/2018	31/12/2017
A) PATRIMONIO NETTO		

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	200.000	162.274
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Altre riserve	3.683.668	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	445.920	571.406
) Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
A TOTALE PATRIMONIO NETTO	9.583.780	9.237.859
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	478.456	1.044.226
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	0	0
D) DEBITI		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	983.596	1.434.744
2) Esigibili oltre l'esercizio successivo	237.475	691.219
D TOTALE DEBITI	1.221.071	2.125.963
E) RATEI E RISCONTI	3.371	4.887
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	11.286.678	12.412.935

CONTO ECONOMICO	31/12/2018	31/12/2017
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	900.502	923.669
5) Altri ricavi e proventi		
<i>b) Altri ricavi e proventi</i>	372.795	1.031.299
5 TOTALE Altri ricavi e proventi	372.795	1.031.299
A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	1.273.297	1.954.968
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) per materie prime,suss.,di cons.e merci	91	267

7) per servizi	248.648	274.898
10) ammortamenti e svalutazioni:		
<i>b) ammort. immobilizz. materiali</i>	398.029	395.386
10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	398.029	395.386
12) accantonamenti per rischi	0	360.000
14) oneri diversi di gestione	87.588	270.382
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	734.356	1.300.933

A-B TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	538.941	654.035
--	----------------	----------------

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI**15) Proventi da partecipazione in:**

<i>b) imprese collegate</i>	0	46.390
-----------------------------	---	--------

15 TOTALE Proventi da partecipazione in:	0	46.390
---	----------	---------------

16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)

d) proventi finanz. diversi dai precedenti:

<i>d5) da altri</i>	1.581	1.922
---------------------	-------	-------

d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti:	1.581	1.922
--	--------------	--------------

16 TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)	1.581	1.922
--	--------------	--------------

17) interessi e altri oneri finanziari da:

<i>e) altri debiti</i>	8.571	14.873
------------------------	-------	--------

17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	8.571	14.873
---	--------------	---------------

17-bis) Utili e perdite su cambi	109	0
---	------------	----------

15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	6.881 -	33.439
--	----------------	---------------

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


A-B±C±D TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	532.060	687.474
--	----------------	----------------

20) Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate

<i>a) imposte correnti</i>	86.140	116.068
----------------------------	--------	---------

20 TOTALE Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate	86.140	116.068
--	---------------	----------------

21) Utile (perdite) dell'esercizio	445.920	571.406
---	----------------	----------------



Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2018

Nota Integrativa parte iniziale

Premessa

Signori Soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa, che ne costituisce parte integrante, evidenzia un utile di € 445.920.

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 2018 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del Codice Civile.

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 (oppure sono espressi in unità di euro in quanto garantiscono una migliore intelligibilità del documento).

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.

E' inoltre proseguita l'attività di recupero dei crediti per le cause legali instaurate a seguito dei noti fatti avvenuti nella porto di Livorno 2000 nel periodo 2003-2007, e trasferiti alla Porto Immobiliare srl dopo l'operazione di scissione. Nell'anno 2018 in particolare sono state conseguite sopravvenienze attive per € 289.339, che sommate agli importi realizzati al 31/12/2017, arrivano a complessivi € 3.837.167.

Sono infine iniziati alcuni lavori di messa in sicurezza e valorizzazione del Silos Granario costruito nel periodo 1918-1921. Detti lavori proseguiranno nel corso del 2019.

La società si è dotata del Codice Etico, del Regolamento per gli Acquisti e del Modello 231. Ha inoltre predisposto, a partire dal bilancio 2017, la Relazione sulla Governance Societaria.

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, inoltre 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.

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

La Società, in quanto società a controllo pubblico di cui all'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 31/12/2018 e una indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3.

Il citato 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 Registro delle Imprese, contestualmente al bilancio.

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 Attivo

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

Immobilizzazioni

Movimenti delle 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 verrà utilizzato nel corso del 2019 per i lavori di messa in sicurezza e valorizzazione del primo Silos Granario.

La Società non ha ricevuto contributi in conto impianti.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Rispetto all'esercizio precedente, le immobilizzazioni materiali diminuiscono di € 783.673, essenzialmente per il saldo tra gli investimenti del periodo e gli ammortamenti di competenza. Gli investimenti sono stati effettuati principalmente per interventi di manutenzione straordinaria al Terminal, con corrispondente incremento di valore. Sono inoltre stati acquistati alcuni piccoli beni strumentali costituiti da arredamento, rientranti nella normale funzionalità del Terminal. Sui fabbricati grava un'ipoteca per il mutuo concesso dalla Cassa di Risparmio di Volterra spa, come di seguito meglio specificato.

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.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	10.481.179	378.070			10.859.249
Rivalutazioni	5.629.589				5.629.589
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.469.405	327.387			5.796.792
Valore di bilancio	10.641.363	50.683			10.692.046
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni/rettifiche cont.	5.495.445	308.543	9.555	9.187	5.822.731
Totale variazioni	5.495.445	308.543	9.555	9.187	5.822.731
Valore di fine esercizio	16.136.808	359.228	9.555	9.187	16.514.776
Costo	15.976.624	686.613	9.555	9.187	16.514.776
Rivalutazioni	5.629.589	-	-	-	5.629.589
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.869.819	323.501	9.555	5.499	3.877.633
Valore di bilancio	10.266.989	35.725	0	3.688	10.306.402

Operazioni di locazione finanziaria

Non sono stati stipulati contratti di leasing.

Immobilizzazioni finanziarie

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 € 245.660 (originariamente di € 4.326.963 e gradualmente diminuito per effetto degli incassi legali ricevuti) 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 pertanto pari a zero. La diminuzione nel 2018 è di € 282.268 e si riferisce alle sopravvenienze attive dell'esercizio a fronte dell'esito positivo di alcuni contenziosi legali a suo tempo instaurati, tra cui principalmente l'incasso derivante dalla vendita delle quote possedute nella società Ra.Ri srl.

Attivo circolante

I crediti, esigibili entro l'esercizio successivo, pari ad € 196.338 si riferiscono a:

Crediti verso clienti	€	174.522
Fondi rischi su crediti	€	-10.815
Crediti per cauzioni	€	77
Crediti v/Erario iva	€	539
Crediti diversi	€	15.015
Crediti per cause legali Madiai	€	17.000
TOTALE	€	196.338

I crediti diversi sono relativi a ricavi per interessi attivi, di competenza dell'esercizio. Il credito per cause legali Madiai è relativo al saldo dell'ultima rata da incassare a settembre 2019.

Le disponibilità liquide per un importo pari ad € 783.933 si riferiscono a fondi prontamente disponibili giacenti presso:

Cassa di Risparmio di Volterra	per €	318.685
UBI Banca	per €	273.745
Credit Agricole	per €	191.036
Intesa San Paolo	per €	230
Cassa	per €	237
	Totale €	783.933

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 € 5 si riferisce ai risconti calcolati sui premi d'assicurazione.

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

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

Patrimonio netto

Il capitale sociale, pari ad € 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		200.000		
Ris.straord.	3.683.668			
TOTALE	3.683.668	200.000		

b) composizione della voce "Riserve di rivalutazione":

Riserve	Rivalutazioni monetarie	Rivalutazioni non monetarie
Riserva di Rivalutazione	4.254.192	
Totale	4.254.192	

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	162.274	3.249.988	3.249.988	571.406	9.237.859
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente							
Altre destinazioni	-	-	-	-	-	(571.406)	(571.406)
Altre variazioni							
Incrementi	-	-	37.726	433.681	-	-	471.407
Risultato d'esercizio						445.920	445.920

Valore di fine esercizio	1.000.000	4.254.192	200.000	3.683.668	3.249.988	445.920	9.583.780
--------------------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------	-----------

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	200.000	A B	200.000
Altre riserve			
Riserva straordinaria	3.683.668	A B C	3.683.668
Totale altre riserve	3.683.668		3.683.668
Totale	9.137.860		9.137.860
Quota non distribuibile			5.454.192
Residua quota distribuibile			3.683.668

Fondi per rischi e oneri

Il fondo per rischi ed oneri, pari ad € 478.456 comprende due poste:

Fondo rischio legale

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.

Fondo ripristino immobili

Creata nell'esercizio 2014, deriva dallo storno del fondo ammortamenti terreni al fondo ripristino per € 118.456.

Riepilogando il fondo per rischi ed oneri è così composto:

fondo ripristino	€ 118.456
fondo rischio legale Rari/Lenzi	€ 360.000
Totale	€ 478.456

Informazioni sul 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 principali, entro l'esercizio successivo sono rappresentati da:

Debiti V/fornitori	€ 92.404
Fatture da ricevere	€ 68.090
Debiti per cauzioni	€ 152.129
Debiti fiscali al netto degli acconti versati	€ -17.780

Debiti verso soci per dividendi da corrispondere	€	200.154
Clienti c/anticipi e debiti diversi	€	34.855
TOTALE	€	529.852

Il debito oltre l'esercizio successivo, pari ad € 691.219 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 € 691.219 (di cui € 453.743 scadenti nel 2019) è assistito da ipoteca di primo grado per complessivi € 9.000.000,00 sul Terminal Crociere.

Ratei e risconti passivi

Non sono presenti in bilancio.

Nota Integrativa Conto Economico

Il Conto Economico d'esercizio chiuso al 31.12.2018 evidenzia un utile netto di € 445.920 alla cui formazione hanno contribuito:

VALORE DELLA PRODUZIONE € **1.273.296**

Il valore della produzione è rappresentato dai ricavi derivanti da:

Fitti Attivi dei beni immobili strumentali	€	897.652
Altri ricavi	€	2.850
Sopravvenienze attive	€	14.148
Sopravvenienze attive sentenze legali	€	289.340
Oneri diversi ri-addebitati (spese riscaldamento, acqua)	€	68.030
Abbuoni attivi	€	1.242
Proventi vari	€	35
Totale	€	1.273.297

COSTI DELLA PRODUZIONE € **734.355**

Costi per acquisti vari

Questa voce si riferisce ad acquisti di materiali di cancelleria rientranti in detta voce per complessivi € 91.

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 € 248.647.

Sono costituiti da:

Energia elettrica	€	10.042
Canone di manutenzione periodica	€	1.638
Manutenzioni beni propri	€	98.608
Assicurazioni	€	12.834
Servizi pulizia	€	2.240
Compensi amministratori	€	20.000
Compensi a sindaci	€	13.600
Oneri sociali professionisti	€	2.014
Compensi lavoro occasionale attinenti attività	€	1.020
Compensi professionali attinenti l'attività	€	5.870
Pubblicità legale	€	928
Spese legali	€	15.471
Servizio smaltimento rifiuti	€	1.669
Oneri bancari	€	3.040
Oneri diversi riaddebitati	€	43.025
Compensi a terzi	€	16.644
Totale	€	248.648

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.	€	57.890
Imposta di Registro	€	7.005
Imposta di Bollo	€	579
Tasse di Concessione Governative	€	516
Diritti Camerali	€	235
Altre imposte e tasse deducibili	€	2.855
Sopravvenienze passive ordinarie indeducibili	€	9.988
Altri oneri deducibili	€	8.520
Totale	€	87.588

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€	538.941
PROVENTI FINANZIARI	€	1.581
INTERESSI PASSIVI BANCARI	€	8.571
UTILI E PERDITE SU CAMBI	€	109
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€	532.060
IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	€	86.140
UTILE DELL'ESERCIZIO	€	445.920



Imposte sul reddito d'esercizio correnti, differite e anticipate

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 € 86.140 sono composte da:

IRES per € 71.250 ed IRAP per € 14.890.

UTILE DELL'ESERCIZIO	€	445.920
----------------------	---	---------

Compensi e anticipazioni amministratori e sindaci

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

Importo complessivo degli impegni delle garanzie e delle passività potenziali

La società ha concesso un'ipoteca, a favore della Cassa di Risparmio di Volterra spa, per l'erogazione di un mutuo ipotecario. Detto importo è stato erogato in data 14/02/2011 per un importo complessivo di mutuo erogato di € 3.476.151. Il debito residuo alla data di chiusura del bilancio, in linea capitale, è pari ad € 691.219.

Informazioni su sovvenzioni, incarichi ed altri vantaggi economici ricevute dalle Pubbliche Amministrazioni

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 2018.

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 – nei confronti dei seguenti soggetti:

*Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Settentrionale – euro 1.005

*Porto di Livorno 2000 srl (società attualmente atotale partecipazione pubblica) – euro 605.005

*Ispra – euro 12.189

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Non esistono operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

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

In merito ai fatti di rilievo successivi alla data di bilancio, pur non richiedendo variazioni nei valori dello stesso, si evidenzia che sono iniziati i lavori di messa in sicurezza e valorizzazione del Silos Granario; sono inoltre stati locati i locali ex Ispra.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio, l'Amministratore Unico propone di corrispondere € 200.000 a titolo di dividendo ai soci e la differenza, pari ad € 245.920, di accantonarla a riserva straordinaria.

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.



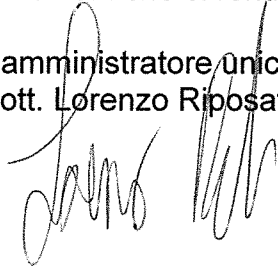
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

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 31.12.2018 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, 18 marzo 2019

L'amministratore unico
Dott. Lorenzo Riposati



Dichiarazione di conformità

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, la Nota Integrativa e il rendiconto finanziario 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

