



Porto Immobiliare s.r.l.

**RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO
EX ART. 6, CO. 4, D.LGS. 175/2016
Anno 2018**

Predisposta secondo le raccomandazioni del CNDCEC

(documento del 19 marzo 2019 redatto dall'Amministratore Unico Dott. Lorenzo Riposati)

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:

- A- uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, d.lgs. cit.);
- B- una relazione sul monitoraggio e del rischio di crisi aziendale al 31/12/2018;
- C- una indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3; ovvero delle ragioni della loro mancata adozione (art. 6, co. 5).

A. PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, CO. 2, D.LGS. 175/2016.

Ai sensi dell'art. 6, co. 2 del d.lgs. 175/2016:

“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”.

Ai sensi del successivo art. 14:

“Qualora emergano nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 2, 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 [co.2].

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 [co.3].

Non costituisce provvedimento adeguato, ai sensi dei commi 1 e 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 2, anche in deroga al comma 5 [co.4].

Le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto dagli articoli 2447 e 2482-ter del codice civile, sottoscrivere aumenti di capitale, effettuare trasferimenti straordinari, aperture di credito, né rilasciare garanzie a favore delle società partecipate, con esclusione delle società quotate e degli istituti di credito, che abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio ovvero che abbiano utilizzato riserve disponibili per il ripianamento di perdite anche infrannuali. Sono in ogni caso consentiti i trasferimenti straordinari alle società di cui al primo periodo, a fronte di convenzioni, contratti di servizio o di programma relativi allo svolgimento di servizi di pubblico interesse ovvero alla realizzazione di investimenti, purché le misure indicate siano contemplate in un piano di risanamento, approvato dall'Autorità di regolazione di settore ove esistente e comunicato alla Corte di conti con le modalità di cui all'articolo 5, che contempli il raggiungimento dell'equilibrio finanziario entro tre anni. Al fine di salvaguardare la continuità nella prestazione di servizi di pubblico interesse, a fronte di gravi pericoli per la sicurezza pubblica, l'ordine pubblico e la sanità, su richiesta dell'amministrazione interessata, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con gli altri Ministri competenti e soggetto a registrazione della Corte dei conti, possono essere autorizzati gli interventi di cui al primo periodo del presente comma [co. 5]”.

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società ha predisposto il presente Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale, approvato con deliberazione del 19 marzo 2019, che rimarrà in vigore sino a diversa successiva deliberazione dell'organo amministrativo, che potrà aggiornarlo e implementarlo in ragione delle mutate dimensioni e complessità dell'impresa della Società.

1. DEFINIZIONI.

1.1. Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis, cod. civ. che, in tema di principi di redazione del bilancio, al co. 1, n. 1, recita: *“la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività”.*

La nozione di continuità aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce -come indicato nell'OIC 11 (§ 22), - un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

1.2. Crisi

L'art. 2, lett. c) della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi (dell'impresa) come *“probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica”*; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – come la situazione che *“si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni”* (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante “Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155”, il quale all'art. 2, co. 1, lett. a) definisce la “crisi” come *“lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate”*.

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- crisi finanziaria, allorché l'azienda – pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), *“la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento”*;
- crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI

Tenuto conto che la norma di legge fa riferimento a “indicatori” e non a “indici” e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi di indici e margini di bilancio.

Considerata la caratteristica dell'attività svolta, che si concretizza nella riscossione dei canoni di locazione immobiliare e nello svolgimento delle attività di manutenzione, si ritiene che non siano necessarie ulteriori attività di analisi storiche e prospettiche, oltre a quanto in precedenza indicato.

2.1. Analisi di indici e margini di bilancio.

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati.

Porto Immobiliare srl	anno n (in corso)	anno n - 1	anno n - 2	anno n - 3
Stato Patrimoniale				
Margini				
Margine di tesoreria				
Margine di struttura				
Margine di disponibilità				
Indici				
Indice di liquidità				
Indice di disponibilità				
Indice di copertura delle immobilizzazioni				
Indipendenza finanziaria				
Leverage				
Conto Economico				
Margini				
Margine operativo lordo (MOL - EBITDA)				
Risultato operativo (EBIT)				
Indici				
Return on equity				
Return on investment				
Altri indici e indicatori				
Posizione Finanziaria netta				
Nopat				
Rapporto tra PFN e EBITDA				
Rapporto tra PFN e NOPAT				

2.2. Indicatori prospettici

L'Amministratore Unico - considerata l'attività sociale di mero godimento di beni immobili locati – non ritiene di effettuare analisi prospettiche.

2.3. Altri strumenti di valutazione.

Considerata la tipologia di attività, non si ritiene necessario implementare ulteriori strumenti di valutazione.

3. MONITORAGGIO PERIODICO.

L'organo amministrativo provvederà a redigere con cadenza semestrale un'apposita relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma.

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa all'organo di controllo e all'organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'organo amministrativo che rilevi uno o più profili di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati formulerà gli indirizzi per la redazione di idoneo piano di risanamento recante i provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016.

L'organo amministrativo sarà tenuto a provvedere alla predisposizione del predetto piano di risanamento, in un arco temporale necessario a svilupparlo e comunque in un periodo di tempo congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei soci.

B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2018.

In adempimento al Programma di valutazione del rischio approvato dall'organo amministrativo con deliberazione in data 19 marzo 2019, si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31/12/2018, sono di seguito evidenziate.

1. LA SOCIETÀ.

La società è stata costituita nel 2011 e deriva dalla scissione del ramo di azienda immobiliare della Porto di Livorno 2000 srl.

L'oggetto sociale prevede

a) nel rispetto della programmazione predisposta dall'autorità di sistema portuale del mar tirreno settentrionale, l'ottimizzazione e la valorizzazione, in funzione della realizzazione di un investimento secondo criteri propri di un qualsiasi operatore razionale in economia di mercato, dell'utilizzo del complesso immobiliare, ubicato nel comune di Livorno, compreso tra la Calata Sgarallino, la Calata Punto Franco e la Fortezza Vecchia, adibito principalmente al traffico dei passeggeri del Porto di Livorno, già esistente nel patrimonio della ex Camera di Commercio di Livorno e della ex Autorità Portuale di Livorno, dipoi conferito da detti enti in Porto Livorno 2000 s.r.l. e quindi assegnato alla società mediante scissione della conferitaria, nonché

b) di progettare e realizzare un'opera pubblica, consistente nella ristrutturazione e riqualificazione dell'immobile noto come "silos" – facente parte del complesso immobiliare sub a) - sulla base di un accordo di programma da stipularsi fra le amministrazioni pubbliche interessate, ai sensi dell'art. 172, d.lgs. 12.4.2006, n. 163 s.m.i., nonché

c) l'ottimizzazione e la valorizzazione dell'utilizzo di altri beni immobili che dovessero essere in futuro conferiti nella società dalle amministrazioni pubbliche socie, allo scopo di realizzare investimenti secondo criteri propri di un qualsiasi operatore di mercato.

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, nonché i terreni prospicienti i suddetti fabbricati e delimitati dalla Calata Sgarallino, la Calata Punto Franco e la Fortezza Vecchia.

2. LA COMPAGINE SOCIALE.

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%).

Il capitale sociale è pari ad euro 1.000.000, sottoscritto e versato per euro 721.800 (ADSP MTS) e per euro 278.200 (CCIAA).

3. ORGANO AMMINISTRATIVO

L'organo amministrativo è costituito dall'amministratore unico, nominato con delibera assembleare in data 14 luglio 2017.

L'amministratore rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2019.

4. ORGANO DI CONTROLLO E REVISORE

L'organo di controllo è costituito da un collegio sindacale, che rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2019.

I membri del Collegio Sindacale sono:

- Dott. Roberto Diddi Presidente Nominato con assemblea dei soci del 12/05/2017
- Dott. Giovanni Verugi Sindaco Effettivo Nominato con assemblea dei soci del 24/04/2014
- Dott.ssa Rosanna Sardo Sindaco Effettivo Nominato con assemblea dei soci del 06/04/2017

La revisione è affidata al Collegio Sindacale.

5. IL PERSONALE.

La società non si avvale di personale dipendente.

6. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2018.

La Società ha condotto la misurazione del rischio di crisi aziendale utilizzando gli strumenti di valutazione indicati al § 2 del Programma elaborato ai sensi dell'art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016 e verificando l'eventuale sussistenza di profili di rischio di crisi aziendale in base al Programma medesimo, secondo quanto di seguito indicato.

6.1. ANALISI DI BILANCIO

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, dalle analisi di settore e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico;
- elaborazione di strumenti per la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai tre precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

6.1.1. Esame degli indici e dei margini significativi

La seguente tabella evidenzia l'andamento degli indici e margini di bilancio considerati nel periodo oggetto di esame (esercizio corrente e tre precedenti).

Porto Immobiliare srl	2018	2017	2016	2015
Stato Patrimoniale				
Margini				
Margine di tesoreria	- 3.325,00 €	273.899,00 €	2.739.226,00 €	3.189.693,00 €
Margine di struttura	- 722.622,00 €	- 1.454.187,00 €	- 170.465,00 €	- 2.580.891,00 €
Margine di disponibilità	- 3.325,00 €	273.899,00 €	2.739.226,00 €	3.189.693,00 €
Indici				
Indice di liquidità	0,80	0,65	1,36	0,01
Indice di disponibilità	1,00	1,19	5,22	3,66
Indice di copertura delle immobilizzazioni	0,95	0,93	1,09	0,93

Indipendenza finanziaria	0,85	0,74	0,75	0,56
Leverage	1,18	1,34	1,33	1,79
Conto Economico				
Margini				
Margine operativo lordo (MOL - EBITDA)	936.970,00 €	1.049.421,00 €	2.880.014,00 €	828.377,00 €
Risultato operativo (EBIT)	525.070,00 €	720.913,00 €	2.483.910,00 €	432.605,00 €
Indici				
Return on equity	4,65%	6,19%	21,70%	3,00%
Return on investment	4,78%	5,27%	17,15%	2,74%
Altri indici e indicatori				
Posizione Finanziaria netta	- 325.646,00 €	- 495.385,00 €	- 472.982,00 €	385.127,00 €
Nopat	452.801,00 €	537.967,00 €	2.398.783,00 €	313.950,00 €
Rapporto tra PFN e EBITDA	-0,35	-0,47	-0,16	0,46
Rapporto tra PFN e NOPAT	- 0,74	- 0,82	- 0,20	1,23

Il risultato economico dell'anno 2016 è fortemente influenzato dai risultati conseguiti in sede di recupero legale dei crediti per la nota vicenda che ha coinvolto la Porto di Livorno 2000 srl. In seguito all'operazione -citata in premessa – di scissione le cause legali, con relativi benefici economici, sono state trasferite unitamente al ramo di azienda immobiliare nella società beneficiaria della scissione, ossia la Porto Immobiliare srl. Gli incassi dalle azioni recuperatorie sono progressivamente diminuiti nel corso degli anni, in relazione alla conclusione positive delle cause legali. Nel 2019 l'importo incassato, sulla base delle poche cause attive ancora in essere, non sarà significativo.

La posizione finanziaria netta, a partire dall'esercizio 2016, presenta un valore negativo (leggasi positivo per la società) in quanto le attività liquide sono superiori ai debiti finanziari.

L'Amministratore Unico - considerata l'attività sociale di mero godimento di beni immobili locati – non ritiene di effettuare analisi prospettiche.

6.1.2. Valutazione dei risultati.

La società presenta una situazione reddituale e finanziaria soddisfacente.

Nel 2020 sarà estinto il mutuo ipotecario, che comporta attualmente una uscita annuale di oltre 450.000 euro.

La politica di distribuzione dei dividendi, anche con riferimento all'esercizio 2018, proseguirà.

7. CONCLUSIONI.

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, co. 2 e 14, co. 2, 3, 4, 5 del d.lgs. 175/2016 inducono l'Amministratore Unico a ritenere che **il rischio di crisi aziendale relativo alla Società sia da escludere.**

C. STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO.

Ai sensi dell'art. 6, co. 3 del d.lgs. 175/2016:

“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 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;*
- 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 ai 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 dell'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea”.*

In base al co. 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 di esercizio”.

In base al co. 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”.

Nella seguente tabella si indicano gli strumenti integrativi di governo societario:

Riferimenti normativi	Oggetto	Strumenti adottati	Motivi della mancata integrazione
Articolo 6 comma 3 lett.a)	Regolamenti interni	La società ha adottato: *Regolamento acquisti *Regolamento contributi *in tema di tutela della proprietà industriale o intellettuale, la Società ha previsto nel MOG 231 una serie di procedure generali e specifiche atte a prevenire la commissione di delitti in materia di violazione del diritto di autore.	
Articolo 6 comma 3 lett.b)	Ufficio di controllo		La Società, in considerazione delle dimensioni della struttura organizzativa e dell'attività svolta non si è dotata di un ufficio di controllo.
Articolo 6 comma 3 lett.c)	Codice di condotta	La società ha adottato: *Modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs. 231/2001 *Codice Etico *Piano di prevenzione della corruzione e della trasparenza ex L. 190/2012	
Articolo 6 comma 3 lett.d)	Programmi di responsabilità sociale		Non si ritiene necessario adottare ulteriori strumenti integrativi.