

PORTO IMMOBILIARE SRL

PIAZZALE DEI MARMI 12 - 57123 LIVORNO (LI)

Codice fiscale 01680870498 – Partita iva 01680870498

Codice CCIAA LI

Numero R.E.A 000000148580

Capitale Sociale 1000000,00 i.v.

Forma giuridica SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Settore attività prevalente (ATECO) 682001

Appartenenza a gruppo No

Società con socio unico No

Società in liquidazione No

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento No

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2021

Gli importi sono espressi in unità di euro

Stato patrimoniale	31/12/2021	31/12/2020
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
II - Immobilizzazioni materiali	9.493.797	9.692.571
Valore di fine esercizio, valore di bilancio, immobilizzazioni finanziarie	-	-
Valore di fine esercizio, valore di bilancio, totale immobilizzazioni	9.493.797	9.692.571
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita, valore di fine esercizio	-	-
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	141.728	53.222
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	-
Totale crediti	141.728	53.222
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide	924.958	617.177
Totale attivo circolante (C)	1.066.686	670.399
D) Ratei e risconti	11.123	12.901
Totale attivo	10.571.606	10.375.871
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.000.000	1.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	4.254.192	4.254.192
IV - Riserva legale	200.000	200.000
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Altre riserve	4.380.614	4.288.348
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	511.238	92.266

Perdita ripianata nell'esercizio	-	-
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	-
Totale patrimonio netto di gruppo	10.346.044	9.834.806
B) Fondi per rischi e oneri	0	360.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-	-
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	220.271	177.679
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti	220.271	177.679
E) Ratei e risconti	5.291	3.386
Totale passivo	10.571.606	10.375.871

Conto economico	31/12/2021	31/12/2020
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	933.701	808.801
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-	-
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	-
altri	431.203	82.333
Totale altri ricavi e proventi	431.203	82.333
Totale valore della produzione	1.364.904	891.134
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.452	1.297
7) per servizi	337.873	255.653
8) per godimento di beni di terzi	-	-
9) per il personale		
a) salari e stipendi	-	-
b) oneri sociali	-	-
C), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	-	-
c) trattamento di fine rapporto	-	-
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	-	-
Totale costi per il personale	-	-
10) ammortamenti e svalutazioni		
A), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	387.484	388.320
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	387.484	388.320
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	800	43.701
Totale ammortamenti e svalutazioni	388.284	432.021
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	-	-

13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	74.767	68.174
Totale costi della produzione	804.376	757.145
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	560.528	133.989
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	-
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
B), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	11	240
Totale proventi diversi dai precedenti	11	240
Totale altri proventi finanziari	11	240
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	-	-
verso imprese collegate	-	-
verso imprese controllanti	-	-
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	15	973
Totale interessi e altri oneri finanziari	15	973
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-4	-733
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni		

a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	560.524	133.256
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	49.286	40.990
imposte relative a esercizi precedenti	-	-
imposte differite e anticipate	-	-
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	49.286	40.990
21) Utile (perdita) consolidati dell'esercizio	511.238	92.266

I valori si intendono espressi in euro

Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2021

Nota Integrativa parte iniziale

Premessa

Signori Soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa, che ne costituisce parte integrante, evidenzia un utile di € 511.238.

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 2021 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del Codice Civile.

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

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

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

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

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

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

Essendo la società partecipata interamente da enti pubblici, sarà depositata presso il Registro delle Imprese anche la Relazione sulla Governance societaria per l'anno 2021.

ATTIVITA' SVOLTA

La Società svolge principalmente 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, dalle aree prospicienti poste tra la Calata Punto Franco e la Calata Sgarallino e quelle poste sul lato nord-est della Fortezza Vecchia.

Sono in corso di elaborazione alcuni progetti tra cui:

*Parco Fortezza – Recupero e alla valorizzazione dell'area di proprietà ubicata ai margini del lato nord-est della Fortezza Vecchia;

*Richiesta di una concessione demaniale per le banchine prospicienti la Fortezza Vecchia (ex La Foce) e i terreni di proprietà della società;

*Parco Modì – Realizzazione di un corridoio green intorno ai Silos, finalizzato a migliorare il decoro dell'area intorno al Terminal Passeggeri e realizzare un percorso di collegamento dell'area dei Silos, ormai a vocazione turistico-culturale, alla Fortezza Vecchia e al quartiere La Venezia;

*Uffici ex Magazzini Terminal Crociere - Conversione in uffici dei locali ad uso magazzino posti al piano primo del Terminal Crociere, al fine di locarli ad un ente che ha manifestato l'interesse.

E' proseguita l'attività di recupero dei crediti per le cause legali instaurate a seguito dei noti fatti avvenuti nella Società Porto di Livorno 2000 nel periodo 2003-2007, e trasferiti alla Porto Immobiliare srl dopo l'operazione di scissione. L'attività si sta ormai esaurendo, in quanto gran parte delle azioni di recupero si sono concluse. Nell'anno 2021 in particolare sono state imputate a conto economico sopravvenienze attive legate a recuperi legati per € 366.310.

Sono stati ultimati, nel corso del 2021, i lavori di messa in sicurezza e valorizzazione del Silos Granario di più antica costruzione, con conseguente inaugurazione. Nel corso del 2021, a partire dal mese di giugno, si sono registrati oltre 2.400 visitatori.

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

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

Alla data di elaborazione della presente Nota integrativa si evidenzia che le criticità manifestatesi in relazione alla situazione di emergenza sanitaria da parte di quasi tutti i locatari si sono significativamente ridotte. Sul bilancio 2021 non ci sono stati economici negativi. L'attività di monitoraggio, in applicazione del principio di prudenza, viene comunque costantemente effettuata ed eventualmente oggetto di specifica informativa ai soci e all'organo di controllo.

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

La Società, in quanto Società a controllo pubblico ai sensi dell'art. 2, co.1, lett. m) del d.lgs. 175/2016 (Testo unico in materia di Società a partecipazione pubblica"), è tenuta - ai sensi dell'art. 6, co. 4, d.lgs. cit. - a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, e a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la relazione sul governo societario, la quale deve contenere uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, d.lgs. cit.), una relazione sul monitoraggio e del rischio di crisi aziendale al 31/12/2021 e una indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3 del citato decreto.

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

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

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

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento

alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

Le immobilizzazioni materiali sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti secondo tassi commisurati alla loro residua possibilità di utilizzo e tenendo conto anche dell'usura fisica del bene; per il primo anno di entrata in funzione dei cespiti le aliquote sono ridotte del cinquanta per cento in quanto rappresentativa della partecipazione effettiva al processo produttivo che si può ritenere mediamente avvenuta a metà esercizio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Società non ha ricevuto contributi in conto impianti direttamente afferenti le immobilizzazioni materiali, a parte il credito di imposta per alcuni beni riclassificati come "non 4.0".

Movimenti delle immobilizzazioni

Rispetto all'esercizio precedente, le immobilizzazioni materiali diminuiscono di € 198.774, essenzialmente per il saldo tra gli investimenti del periodo e gli ammortamenti di competenza. 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.

	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	11.051.252	11.051.252
Rivalutazioni	5.629.589	5.629.589
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.989.570	6.989.570
Valore di bilancio	9.692.571	9.692.571
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	165.050	165.050
Ammortamento dell'esercizio	387.484	387.484
Altre variazioni	23.660	23.660
Totale variazioni	(198.774)	(198.774)
Valore di fine esercizio		
Costo	11.241.262	11.241.262
Rivalutazioni	5.629.589	5.629.589
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.377.054	7.377.054
Valore di bilancio	9.493.797	9.493.797

Operazioni di locazione finanziaria

Non sono stati stipulati contratti di leasing.

Immobilizzazioni finanziarieVariazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

L'importo di € 171.255 (originariamente di € 4.326.963 e gradualmente diminuito per effetto degli incassi ottenuti) si riferisce pertanto al credito derivante dalle richieste di restituzione delle somme indebitamente percepite da quei fornitori che avevano emesso fatture per operazioni inesistenti o riferite ad operazioni personali dell'ex Presidente.

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

Detto fondo è stato accantonato con l'operazione di scissione per i motivi sopra indicati.

Il saldo pertanto della voce "Immobilizzazioni finanziarie" è pari a zero.

Il saldo del 2021 rispetto al 2020 è diminuito e la variazione è dovuta agli incassi conseguiti nel predetto esercizio.

Attivo circolante: Crediti

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

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

I crediti, esigibili entro l'esercizio successivo, pari ad € 141.728 si riferiscono a:

Crediti verso clienti	€	192.224
Fondi rischi su crediti	€	-58.730
Crediti tributari	€	4.575
Fatture da emettere	€	3.659
TOTALE	€	141.728

In merito all'accantonamento per rischi su crediti, l'Amministratore evidenzia che a seguito della presentazione della domanda di concordato in bianco (art.161 comma 6 l.f.) da parte di due società locatarie del terminal, è stata effettuata una svalutazione prudenziale dell'intero credito maturato alla data di presentazione delle domande di concordato (30/06/2020).

Per effetto della crisi dall'emergenza sanitaria, che ha colpito in particolare modo il comparto del turismo (e quindi tutti i nostri attuali locatari), non si esclude che qualche posizione possa passare ulteriormente in sofferenza nel corso del 2022.

Attivo circolante: Variazioni delle disponibilità liquide

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse C.IV per euro 924.958, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

	Depositi bancari e postali	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	617.177	0	617.177
Variazione nell'esercizio	307.597	184	307.781
Valore di fine esercizio	924.774	184	924.958

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 € 11.123 si riferisce ai soli risconti attivi.

	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	12.901	12.901
Variazione nell'esercizio	(1.778)	(1.778)
Valore di fine esercizio	11.123	11.123

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**Introduzione**

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

Patrimonio netto

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

- I — Capitale
- II — Riserva da soprapprezzo delle azioni
- III — Riserve di rivalutazione
- IV — Riserva legale
- V — Riserve statutarie
- VI — Altre riserve, distintamente indicate
- VII - Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
- VIII — Utili (perdite) portati a nuovo
- IX — Utile (perdita) dell'esercizio

Perdita ripianata

X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

Il patrimonio netto ammonta a euro 10.346.044 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 511.238.

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

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

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	200.000	4.288.349	4.288.349	92.266	9.834.807
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente							
Altre variazioni							
Incrementi	-	-	-	92.266	92.266	-	92.266
Decrementi	-	-	-	-	-	92.266	92.266
Risultato d'esercizio						511.238	-
Valore di fine esercizio	1.000.000	4.254.192	200.000	4.380.615	4.380.615	511.238	10.346.045

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

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

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	4.380.615	A,B,C	4.380.615
Totale altre riserve	4.380.615		4.380.615
Totale	9.834.807		9.834.807
Quota non distribuibile			5.454.192
Residua quota distribuibile			4.380.615

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

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

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

per i servizi, l'ultimazione della prestazione ricevuta.

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

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i debiti con il criterio del costo ammortizzato, la loro rilevazione iniziale è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi.

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

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

Debiti v/fornitori	€	36.375
Fatture da ricevere	€	9.908
Debiti per cauzioni	€	159.339
Debiti fiscali al netto degli acconti versati	€	14.649
TOTALE	€	220.271

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

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

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

Ratei e risconti passivi

I risconti passivi sono pari ad euro 5.291.

Nota Integrativa Conto economico

Il Conto Economico d'esercizio chiuso al 31.12.2021 evidenzia un utile netto di € 511.238 alla cui formazione hanno contribuito:

VALORE DELLA PRODUZIONE **€ 1.364.903**

Il valore della produzione è rappresentato dai ricavi derivanti da:

Fitti Attivi dei beni immobili strumentali	€ 933.701
Altri ricavi	€ 9.724
Sopravvenienze attive	€ 366.394
Oneri diversi ri-addebitati (spese riscaldamento, acqua)	€ 54.932
Contributi c/impianti	€ 125
Abbuoni attivi	€ 29
Totale	€ 1.364.903

Costi della produzione

Costi per acquisti vari

Questa voce si riferisce ad acquisti di beni di valore inferiore ad € 516, cancelleria e materie di consumo rientranti in detta voce per complessivi € 3.452.

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 € 337.873.

Sono costituiti da:

Trasporti su acquisti	€ 15
Energia elettrica	€ 36.635
Acqua	€ 2.083
Assicurazioni	€ 12.170
Servizi pulizia	€ 5.742
Compensi amministratori	€ 20.000
Compensi a sindaci	€ 13.600
Compensi lavoro occasionale	€ 13.788
Oneri sociali professionisti	€ 1.375
Compensi professionali attinenti l'attività	€ 1.625
Costo servizi amministrativi Pdl 2000	€ 10.200
Pubblicità	€ 1.380
Spese legali	€ 37.929
Spese telefoniche	€ 28
Spese postali	€ 30
Spese di rappresentanza	€ 7.945

Servizio smaltimento rifiuti	€ 200
Oneri bancari	€ 1.025
Compensi a terzi	€ 5.261
Servizi logistici silos	€ 1.310
Manutenzioni Terminal	€ 32.274
Manutenzioni Silos	€ 125.024
Compensi a terzi	€ 3.124
Compensi O.d.V.	€ 4.000
Aggiornamento sito	€ 1.110
Totale	€ 337.873

Ammortamenti

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

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

Il totale degli ammortamenti ammonta ad € 387.484

Il totale accantonamento per svalutazione crediti ammonta ad € 800.

Oneri diversi di gestione

Tale voce è composta da:

I.M.U.	€ 58.887
Imposta di Registro	€ 9.025
Imposta di Bollo	€ 358
Diritti Camerali	€ 201
Altre imposte e tasse deducibili	€ 3.100
Altri oneri deducibili	€ 3.138
Altri oneri indeducibili	€ 58
Totale	€ 74.767

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 560.527
PROVENTI FINANZIARI	€ 11
INTERESSI PASSIVI	€ 15
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 560.524
IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	€ 49.286
UTILE DELL'ESERCIZIO	€ 511.238

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

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

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

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

Abbiamo quindi chiesto se non era il caso di cambiare procedura evitando di corrispondere imposte non dovute e il ns. consulente conclude il suo articolato parere, "ritenendo scongiurati tutti i rischi che prudenzialmente hanno suggerito alla Società di tassare le somme incassate presentando una successiva istanza di rimborso e che, invece sconsigliavano l'indicazione, già in sede di dichiarazione della non tassabilità delle medesime somme. Modus operandi quest'ultimo che, alla luce della posizione sin qui tenuta dall'Agenzia delle Entrate, appare legittimamente percorribile".

Pertanto sulle c.d. sopravvenienze attive derivanti da sentenze non sono state calcolate le imposte.

Le imposte correnti dell'esercizio pari ad € 49.286 e sono composte da IRES per € 37.855 ed IRAP per € 11.431.

Nota Integrativa Altre Informazioni

Dati sull'occupazione

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

Compensi 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

Impegni

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

Garanzie

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

Passività potenziali

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

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

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela dei soci di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate

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

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

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

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

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

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

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

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

L'articolo 1, commi 125-130 della Legge 124/2017 (legge concorrenza), ha previsto, nell'ambito di una serie di obblighi di trasparenza rivolti a soggetti economici ben determinati, che "le imprese che

ricevono sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni (e dai soggetti assimilati) sono tenuti a pubblicare tali importi nella Nota Integrativa del bilancio di esercizio".

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

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

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

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

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

In proposito, la circolare Assonime 5/2019 sostiene che sono da escludere dall'indicazione le agevolazioni generali come l'ACE, ossia tutti quei vantaggi economici che non richiedono un atto di concessione della Pubblica Amministrazione. Detta agevolazione fiscale non viene pertanto indicata in Nota Integrativa, peraltro di valore inferiore alla soglia di legge, sia per mancanza di chiarezza del quadro normativo.

Risulta inoltre percepito un credito di imposta per l'investimento in beni strumentali nuovi "non 4.0" per euro 1.966 che sarà utilizzabile in tre anni.

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

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

In considerazione degli investimenti che si renderanno necessari nel corso dell'esercizio 2022 per la conversione ad uffici, l'Amministratore Unico propone di accantonare parte dell'utile di esercizio, per la somma di € 151.238, a riserva straordinaria, e destinare la differenza, pari ad euro 360.000, a dividendo

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 31.12.2021 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, 18/02/2022

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 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