

PORTO IMMOBILIARE SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZALE DEI MARMI 12 - 57123 LIVORNO (LI)
Codice Fiscale	01680870498
Numero Rea	LI 000000148580
P.I.	01680870498
Capitale Sociale Euro	1.000.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	9.415.912	9.493.797
Totale immobilizzazioni (B)	9.415.912	9.493.797
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	130.972	141.728
Totale crediti	130.972	141.728
IV - Disponibilità liquide	967.199	924.958
Totale attivo circolante (C)	1.098.171	1.066.686
D) Ratei e risconti	12.261	11.123
Totale attivo	10.526.344	10.571.606
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.000.000	1.000.000
III - Riserve di rivalutazione	4.254.192	4.254.192
IV - Riserva legale	200.000	200.000
VI - Altre riserve	4.531.854	4.380.614
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	275.928	511.238
Totale patrimonio netto	10.261.974	10.346.044
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	248.845	220.271
Totale debiti	248.845	220.271
E) Ratei e risconti	15.525	5.291
Totale passivo	10.526.344	10.571.606

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	978.097	933.701
5) altri ricavi e proventi		
altri	61.460	431.203
Totale altri ricavi e proventi	61.460	431.203
Totale valore della produzione	1.039.557	1.364.904
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.961	3.452
7) per servizi	169.673	337.873
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	399.068	387.484
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	399.068	387.484
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	580	800
Totale ammortamenti e svalutazioni	399.648	388.284
14) oneri diversi di gestione	70.387	74.767
Totale costi della produzione	645.669	804.376
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	393.888	560.528
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	8	11
Totale proventi diversi dai precedenti	8	11
Totale altri proventi finanziari	8	11
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2.003	15
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.003	15
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.995)	(4)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	391.893	560.524
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	113.151	49.286
imposte relative a esercizi precedenti	2.814	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	115.965	49.286
21) Utile (perdita) dell'esercizio	275.928	511.238

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Premessa

Signori Soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa, che ne costituisce parte integrante, evidenzia un utile di € 275.928.

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 2022 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 2022.

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 localarli ad un ente pubblico 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. L'ultimo incasso è previsto nell'anno 2023.

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 2022 non ci sono stati fattori 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 31/12/2022 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, 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 deposito del 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 abbreviata, 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 31/12/2022, 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.

La Società non ha ricevuto contributi in conto impianti direttamente afferenti le immobilizzazioni materiali, a parte il credito di imposta del 6% previsto dalla normativa fiscale attuale, sostitutiva dei c.d. iper e super ammortamento.

Movimenti delle immobilizzazioni

Rispetto all'esercizio precedente, le immobilizzazioni materiali diminuiscono di € 77.885, 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	11.241.262	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
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	321.183	321.183
Ammortamento dell'esercizio	399.068	399.068
Totale variazioni	(77.885)	(77.885)
Valore di fine esercizio		
Costo	11.562.444	11.562.444
Rivalutazioni	5.629.589	5.629.589
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.776.122	7.776.122
Valore di bilancio	9.415.912	9.415.912

Operazioni di locazione finanziaria

Non sono stati stipulati contratti di leasing.

Immobilizzazioni finanziarie

Variazioni 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 € 150.000 (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 2022 rispetto al 2021 è diminuito e la variazione è dovuta agli incassi conseguiti nel predetto esercizio.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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 € 130.972 si riferiscono a:

Crediti verso clienti	€	170.035
Fondi rischi su crediti	€	-57.297
Crediti tributari	€	13.301
Fatture da emettere	€	4.234
Altri crediti	€	698
TOTALE	€	130.972

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, fu effettuato nel bilancio 2020 un accantonamento a titolo svalutazione prudenziale dell'intero credito maturato alla data di presentazione delle domande di concordato (30/06/2020). Alla data di chiusura del presente bilancio la procedura concordataria non si è ancora conclusa. Pertanto si è ritenuto di mantenere il fondo di svalutazione.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide, espone nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse C.IV per euro 967.199, 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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	924.774	42.249	967.023
Denaro e altri valori in cassa	184	(8)	176

Totale disponibilità liquide	924.958	42.241	967.199
------------------------------	---------	--------	---------

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 € 12.261 si riferisce ai soli risconti attivi.

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa abbreviata, 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 31/12/2022 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 10.261.972 ed evidenzia una variazione in diminuzione di euro 84.072, dovuto alla distribuzione di dividendi erogati nel corso dell'esercizio 2022.

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.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Altre variazioni Incrementi		
Capitale	1.000.000	-	-		1.000.000
Riserve di rivalutazione	4.254.192	-	-		4.254.192
Riserva legale	200.000	-	-		200.000
Altre riserve					
Riserva straordinaria	4.380.614	-	151.237		4.531.852
Totale altre riserve	4.380.614	-	151.237		4.531.854
Utile (perdita) dell'esercizio	511.238	(511.238)	-	275.928	275.928
	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Altre variazioni Incrementi		
Totale patrimonio netto	10.346.044	(511.238)	151.237	275.928	10.261.974

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	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	B	200.000
Altre riserve			
Riserva straordinaria	4.531.852	A,B,C	4.531.852
Totale altre riserve	4.531.854		4.531.852
Totale	9.986.044		9.986.044
Quota non distribuibile			9.986.044

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

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 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	€	16.849
Fatture da ricevere	€	2.675
Debiti per cauzioni	€	159.339
Debiti fiscali al netto degli acconti versati	€	69.931
Altri debiti	€	51
TOTALE	€	248.845

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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 15.525.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il Conto Economico d'esercizio chiuso al 31.12.2022 evidenzia un utile netto di € 275.928 alla cui formazione hanno contribuito:

VALORE DELLA PRODUZIONE **€ 1.039.556**

Il valore della produzione è rappresentato dai ricavi derivanti da:

Fitti Attivi dei beni immobili strumentali	€ 978.097
Altri ricavi	€ 1.664
Sopravvenienze attive	€ 688
Oneri diversi ri-addebitati (spese riscaldamento, acqua)	€ 58.323
Contributi c/impianti	€ 661
Abbuoni attivi	€ 123
Totale	€ 1.039.556

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:

Energia elettrica	€ 48.348
Acqua	€ 716
Assicurazioni	€ 10.621
Servizi pulizia	€ 7.138
Compensi amministratori	€ 20.000
Compensi a sindaci	€ 13.600
Compensi lavoro occasionale	€ 5.362
Oneri sociali professionisti	€ 2.730
Compensi professionali attinenti l'attività	€ 2.630
Costo servizi amministrativi Pdl 2000	€ 10.200
Pubblicità	€ 1.450
Spese legali	€ 2.361
Spese telefoniche	€ 8
Spese di rappresentanza	€ 1.979
Servizio smaltimento rifiuti	€ 596
Oneri bancari	€ 771
Compensi a terzi	€ 5.202
Servizi logistici silos	€ 990
Manutenzioni Terminal	€ 18.868

Manutenzioni Silos	€ 7.333
Compensi a terzi	€ 3.782
Compensi O.d.V.	€ 4.000
Aggiornamento sito	€ 988
Totale	€ 169.673

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 € 399.068.

Il totale accantonamento per svalutazione crediti ammonta ad € 580.

Oneri diversi di gestione

Tale voce è composta da:

I.M.U.	€ 60.316
Imposta di Registro	€ 3.278
Tassa sui rifiuti	€ 1.845
Imposta di Bollo	€ 513
Diritti Camerali	€ 204
Altre imposte e tasse deducibili	€ 3.556
Altri oneri deducibili	€ 625
Altri oneri indeducibili	€ 50
Totale	€
70.387	

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 393.888
PROVENTI FINANZIARI	€ 8
INTERESSI PASSIVI	€ 2.003
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 391.893
IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	€ 115.965
UTILE DELL'ESERCIZIO	€ 275.928

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

Le imposte correnti dell'esercizio pari ad € 113.151 e sono composte da IRES per € 93.769 ed IRAP per € 19.382.

Nota integrativa abbreviata, 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, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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 31/12/2022 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 Codice Civile

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 scorporati 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 2022.

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.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

L'Amministratore Unico propone di accantonare l'utile di esercizio di € 275.928 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 31.12.2022 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, 08/03/2023

L'amministratore unico
Dott. Lorenzo Riposati

Dichiarazione di conformità del bilancio

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