

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

Oggi primo luglio 2002, alle ore 12 e 25, in Livorno, presso la sede sociale posta in via Borra n. 35, si è riunita, in seconda convocazione, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti della PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A., con capitale sociale di € 2.767.679,20 interamente sottoscritto e versato, iscritta al registro delle Imprese del Tribunale di Livorno al n. 1450, codice fiscale 800101790493, per discutere e deliberare sul seguente

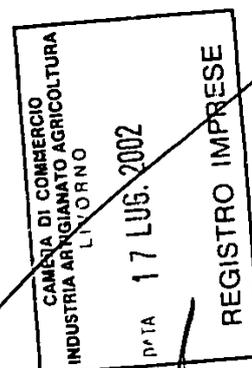
*Ordine del Giorno*

1. Approvazione del Bilancio chiuso al 31/12/2001, Relazione degli Amministratori sulla gestione e Relazione del Collegio Sindacale;
2. Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione e nomine;
3. Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione;
4. Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente;
5. Determinazioni compensi ex art. 2364, n. 3, del Codice Civile;
6. Varie ed eventuali.

Sono presenti per il Consiglio di Amministrazione i Signori:

Giuseppe Benedetti, Francesco Borghini -A/D-, Massimo Chimenti, Massimo Guantini -Presidente- e Benedetto Mondini -vice-Presidente-.

Per il Collegio Sindacale sono presenti: Gianfranco Balestri, Pier



Luigi Boroni -Presidente- ed Erica Ruscelli.

Assume la presidenza, ai sensi dell'art. 11 dello Statuto Sociale, il Presidente del Consiglio di Amministrazione Massimo Guantini che, previa consenso dei presenti, chiama a fungere da segretario Davide Domenici.

Il Presidente dato atto che:

- la presente Assemblea è stata indetta mediante avviso inserito sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 134 - anno 143° - del 10 giugno 2002, con inserzione n. S-14709;
- che sono presenti Soci portatori di n. 5.322.460 azioni su n. 5.322.460 costituenti l'intero Capitale Sociale, quindi con una percentuale del 100%, così rappresentati:
  - il Comune di Livorno è rappresentato dal Sindaco Dott. Gianfranco Lamberti con azioni n. 3.377.312;
  - la Cassa di Risparmi di Livorno S.p.A. è rappresentata per delega dall'Avv. Luciano Nardi con azioni n. 646.448;
  - la Camera di Commercio di Livorno è rappresentata dal Presidente Roberto Nardi;
  - la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. è rappresentata per delega dal Sig. Paolo Vannucchi con azioni n. 849.600;
  - la Provincia di Livorno è rappresentata per delega dal Dott. Fabio Del Nista con azioni n. 84.100;

- il Comune di Collesalveti è rappresentato dal Sindaco Nicola Nista con azioni n. 10.000,

tutto ciò constatato, e fatto constatare, dichiara l'Assemblea validamente costituita.

1. Approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2001, relazione degli Amministratori sulla gestione e relazione del Collegio Sindacale

Il Presidente ricorda, preliminarmente, come il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2001 e la relazione sulla gestione siano stati depositati presso la sede nei termini di legge e, per tempo, trasmessi ai Soci, così da consentirne un esame preventivo.

Quindi proceda alla illustrazione delle modalità con le quali il Consiglio di Amministrazione, nel corso della riunione del 24 novembre 2001, avvalendosi del giudizio conforme del Collegio Sindacale, ha proceduto, tra l'altro, alla ridenominazione del capitale sociale in euro, adottando la procedura semplificata prevista dall'art. 17, comma 5°, del D.Lgs. n. 213 del 24 giugno 1998 e successive modificazioni.

Il Presidente, avuto espressa dispensa da tutti i Soci dal dare lettura integrale del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2001 e della relazione sulla gestione, dichiarando gli stessi di averne ampia e piena conoscenza, svolge sul punto alcune considerazioni. Oltre a ritrarre, in ordine all'aspetto patrimoniale, finanziario ed economico, gli elementi che più hanno connotato il progetto di

bilancio al 31/12/2001, segnala, ancorché in buona parte note ai Soci, le vicende che per loro emblematicità hanno maggiormente contrassegnato l'andamento delle attività sociali con particolare menzione per Essedue SRL, Alfa SRL in liquidazione e Intier Automotive Clousures (Gruppo Magna).

Il Presidente, traendo spunto dalla coincidenza della presente riunione con la naturale scadenza del mandato conferito, rivolge un sentito ringraziamento all'Amministratore Delegato Francesco Borghini ed a tutti i Consiglieri dimostratisi, nel corso del triennio, presenti e vivaci compagni di viaggio. Parimenti, analogo apprezzamento viene espresso ai componenti il Collegio Sindacale per la competenza e la partecipazione dimostrata.

Massimo Guantini invita il Presidente del Collegio Sindacale Pier Luigi Boroni ad intraprendere la lettura della relazione predisposta a commento del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2001.

Interviene il Sindaco del Comune di Livorno Gianfranco Lamberti, che manifesta la propria piena soddisfazione in esito alla conduzione della società, nonché alla relazione svolta dal proprio Presidente. L'attività prodotta dal Consiglio di Amministrazione, nel corso del triennio 1999/2001, viene valutata in termini assolutamente positivi.

La priorità più prossima che il Comune di Livorno, con il concorso di tutti gli altri Soci, intende corrispondere consisterà nel

determinare in favore di SPIL una maggiore e più incisiva capacità sulle linee di programma che non siano, come invece lo è stato per il passato, contrassegnate dalle ricorrenti emergenze. In conseguenza di ciò e dopo aver deliberato sul primo punto posto all'ordine del giorno, propone agli altri Soci di sospendere l'Assemblea per la messa a punto di una opportuna proposta collegiale di tipo programmatico.

Chiede la parola il Sindaco del Comune di Collesalveti Nicola Nista che esprime il proprio pieno apprezzamento, nonché la piena condivisione, per l'attività svolta ed i risultati fin qui conseguiti dal Consiglio di Amministrazione, con una particolare citazione in favore del Presidente Massimo Guantini e dell'Amministratore Delegato Francesco Borghini ritenuti i principali artefici di tali brillanti esiti. La realizzazione del "Parco industriale di Guasticce" rappresenta, con la sola eccezione di Essedue SRL, l'esempio più significativo di riqualificazione di aree industriali dismesse. Inoltre, la presenza sul territorio di Interporto "A. Vespucci" rende auspicabile una sempre maggiore interazione tra le due importanti realtà. Quindi, conclude esprimendo il proprio pieno gradimento per la proposta formulata da Gianfranco Lamberti.

Interviene, per conto della Provincia di Livorno, Fabio Del Nista che riconosce a questa conduzione, tra l'altro, la capacità di essere rimasti opportunamente sottoesposti in esito alle dinamiche della convenzionale dialettica, a vantaggio di una

condotta dimostratasi sempre più incisiva. Quindi dichiarandosi concorde con la proposta avanzata dal Sindaco del Comune di Livorno, segnala la necessità di avviare, tra l'altro, ricorrendone il presupposto, una approfondita discussione sull'adeguatezza dell'attuale ambito territoriale oggetto delle attività di SPIL.

Roberto Nardi, nella sua qualità di Presidente della Camera di Commercio di Livorno, oltre che condividere appieno i motivi che supportano la proposta di sospensione dell'Assemblea, esprime il proprio incondizionato assenso per il lavoro, fin qui, svolto dal Presidente, l'Amministratore Delegato nonché tutto il Consiglio di Amministrazione nel suo insieme. Il ruolo che la società ha svolto in questi anni rappresenta, a suo giudizio, la sintesi dell'idéale rapporto fra istanze economiche e sociali.

L'Assemblea dei Soci, previa discussione, esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2001 che presenta un utile netto d'esercizio di € 31.937,00, preso atto di quanto contenuto nelle relazioni, ed invitata dal Presidente a esprimere la votazione per alzata di mano, dopo discussione, all'unanimità, delibera di approvare quanto specificatamente richiamato al primo punto posto all'ordine del giorno nei testi che, siglati dal Presidente e Segretario della seduta, vengono trascritti, contrassegnati, rispettivamente, con le lettere "A", "B" e "C", in calce al presente verbale, nonché di accogliere, facendo propria, la proposta formulata dal Consiglio di Amministrazione in ordine alla

destinazione dell'utile d'esercizio, e specificatamente:

• Utile netto d'es. al 31/12/2001	31.937,00
• Utili portati a nuovo	<u>74,00</u>
• a fondo riserva legale	1.596,85
• a fondo riserva disponibile	30.414,15

L'Assemblea dei Soci, dopo discussione, all'unanimità, delibera di sospendere la presente riunione ed aggiornarsi in prosecuzione alla data del 26 luglio 2002, alle ore 10, presso la sede legale, e senza ulteriore formale convocazione.

Nessun altro chiedendo la parola, la seduta viene quindi sciolta essendo le ore 13 e 20.

IL SEGRETARIO

(Davide ~~D. [unclear]~~)

IL PRESIDENTE

(Massimo ~~G. [unclear]~~)

### Verbale del Collegio Sindacale

In data 12 giugno 2002 alle ore 9,30, si è riunito il Collegio Sindacale della Porto Industriale S.p.A. nelle persone del Avv. Pierluigi Boroni, presidente, dei sigg.ri Balestri dott. Gianfranco e Ruscelli dott.ssa Erica, sindaci effettivi.

Viene presa in esame la bozza di bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2001.

Dopo aver eseguito il controllo di alcune voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico e delle corrispondenze della Nota Integrativa il Collegio delibera di accompagnare il bilancio con la seguente :

" Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio al 31/12/2001 "

Signori Azionisti,

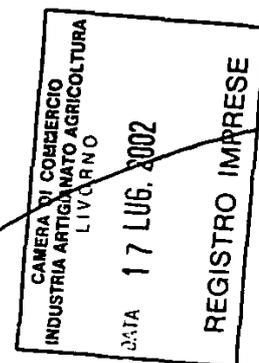
Abbiamo esaminato il progetto di bilancio al 31 dicembre 2001 della Vs. Società redatto dagli Amministratori ai sensi di legge e da questi regolarmente comunicato al Collegio Sindacale unitamente ai prospetti, agli allegati e alla loro relazione sulla gestione.

Possiamo confermarVi che le singole voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, nonché le dettagliate informazioni esposte nella Nota Integrativa, concordano con le risultanze della contabilità la cui regolare tenuta, ai sensi di legge, è stata da noi riscontrata nel corso dell'esercizio ed alla fine di esso.

Lo Stato Patrimoniale risulta in sintesi dalla seguente esposizione :

Totale attivo	euro	36.442.240
<hr/>		
Totale passivo	euro	18.500.668
- Patrimonio Netto	euro	17.909.635
- Utile dell'esercizio	euro	31.937
<hr/>		
- Conti d'ordine	euro	11.816.199
<hr/>		

Tale risultato trova conferma nel Conto Economico che rappresenta la gestione dell'esercizio 2001, riassunto come segue :



Valore della produzione (ricavi non finanziari)	euro	3.805.805
Costi della produzione (costi non finanziari)	<u>euro</u>	<u>(2.649.398 )</u>
<b>Differenza</b>	euro	1.156.407
Risultato della gestione finanziaria	euro	( 1.002.470)
Risultato gestione straordinaria	<u>euro</u>	<u>111.818</u>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	euro	265.755
Imposte sul reddito dell'esercizio	euro	233.818
<b>Utile dell'esercizio</b>	euro	31.937
		=====

Il nostro esame sul bilancio è stato svolto secondo i principi di comportamento del collegio sindacale raccomandati dal C.N.D.C. e, in conformità a tali principi, abbiamo fatto riferimento alle norme di legge che disciplinano il bilancio di esercizio interpretate ed integrate dai corretti principi contabili enunciati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

Lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico presentano, ai fini comparativi, i valori dell'esercizio precedente.

#### **Criteri di valutazione**

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2001 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri di prudenza e competenza economica, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

In particolare i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti :

Immobilizzazioni : quelle immateriali sono iscritte al costo di acquisto ed al netto degli ammortamenti.

Quelle materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, sono state iscritte al costo di acquisto al netto degli ammortamenti tranne che per gli immobili civili, e sono indicate le rivalutazioni effettuate in passato, come risulta dai prospetti della Nota Integrativa presentata dagli Amministratori; non sono state

effettuate svalutazioni ulteriori rispetto a quelle previste dai piani di ammortamento.

Gli ammortamenti sono stati calcolati in base a piani sistematici che tengono conto della prevedibile durata ed intensità dell'utilizzo futuro dei beni e le aliquote applicate sono in linea con i coefficienti previsti dalla vigente normativa fiscale.

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite da partecipazioni, qui iscritte perché ritenute strumentali all'attività aziendale. Le partecipazioni figurano al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Crediti : Sono esposti al valore nominale

Debiti : Sono rilevati al loro valore nominale.

Ratei e risconti : Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Rimanenze : Sono valutate in base ai costi specifici di acquisizione, aumentato degli oneri accessori di diretta imputazione.

Fondi rischi ed oneri : tengono conto dei tributi differiti e accantonamenti a fronte di rischi di varia natura.

Ai sensi dell'art. 2429 del codice civile Vi confermiamo che non è stato fatto ricorso alla deroga di cui all'art. 2423, comma IV, dello stesso codice .

Ai sensi dell'art. 2426 del codice civile, punto 5), il Collegio Sindacale ha espresso il proprio consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto ed ampliamento per euro 13.422 e di costi di pubblicità con utilità pluriennale per euro 5.481=.

Il Collegio Sindacale ha partecipato alle riunioni di Consiglio di Amministrazione ed ha effettuato i prescritti controlli periodici constatando l'esistenza di una idonea organizzazione contabile, l'osservanza dello Statuto e della legge ed una regolare tenuta della contabilità.

Si attesta, inoltre, che la relazione sulla gestione rispetta il contenuto obbligatorio di cui all'art. 2428 del codice civile, corrispondendo con i dati e le risultanze del bilancio e fornendo un quadro completo e chiaro della situazione aziendale. ✓

A nostro giudizio il sopramenzionato bilancio, corredato dalla relazione sulla gestione, corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili e la valutazione del patrimonio sociale è stata effettuata in conformità ai criteri dell'art. 2426 del codice civile.

Signori Azionisti, per quanto esposto, formuliamo il nostro assenso all'approvazione del Bilancio in esame ed esprimiamo parere favorevole sulla proposta avanzata dal Consiglio di Amministrazione circa la destinazione dell'utile =.

Il Collegio Sindacale

..

Non essendovi altro da esaminare la seduta viene chiusa alle ore 11,50.

*Eurofiscelle*      *Luigi Romani*  
\_\_\_\_\_  
*Colletti*  
\_\_\_\_\_

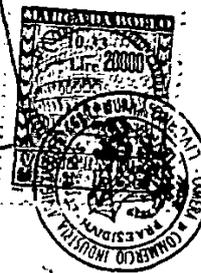
S.P.I.L. SPA  
57100 LIVORNO (LI)  
VIA BORRA, 35

Capitale sociale: Euro 2.767.679,20 interamente versato  
Iscritta presso il registro delle imprese di LIVORNO  
Codice fiscale: 80010790493 Partita IVA: 00355670498

BILANCIO AL 31/12/2001

CAMERA DI COMMERCIO  
INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA  
LIVORNO  
17 LUG. 2002  
REGISTRO IMPRESE

**SPiI**  
Società Perse  
Industria  
Lavoro S.p.A.



### STATO PATRIMONIALE (in EURO)

ATTIVO	31.12.2000		31.12.2001	
	Parziali	Totali	Parziali	Totali
<b>A) CREDITI VS. SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>				
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>				
I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI				
1) Costi di impianto ed ampliamento		16.588		13.422
2) Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità		19.944		5.481
3) Diritti di brevetto industriale ed opere di ingegno		7.969		13.602
7) Altre		246.755		214.555
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		<b>291.256</b>		<b>247.060</b>
II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI				
1) Terreni e fabbricati		15.631.005		14.002.640
2) Impianti e macchinario		838.117		768.738
4) Altri beni		106.351		91.068
5) Immobilizzazioni in corso e acconti				
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>		<b>16.575.473</b>		<b>14.862.446</b>
III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE				
1) Partecipazioni in:				
a) imprese controllate	756.093		730.270	
b) imprese collegate	4.441.426		4.079.906	
d) altre imprese	428.145	5.625.664	431.507	5.241.683
2) Crediti				
d) verso altri				
esigibili entro 12 mesi	123.081		123.081	
esigibili oltre 12 mesi	291.019	414.100	184.401	307.482
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>		<b>6.039.764</b>		<b>5.549.165</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>		<b>22.906.493</b>		<b>20.658.671</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>				
I - RIMANENZE				
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		1.340		383
4) Prodotti finiti e merci		9.373.553		12.366.887
<b>TOTALE RIMANENZE</b>		<b>9.374.893</b>		<b>12.367.270</b>

Bilancio al 31/12/2001



ATTIVO	31.12.2000		31.12.2001	
	Parziali	Totali	Parziali	Totali
<b>II - CREDITI</b>				
1) Verso clienti:				
esigibili entro 12 mesi	189.439		984.594	
esigibili oltre 12 mesi	479.163	668.602	479.163	1.463.757
2) Verso imprese controllate:				
esigibili entro 12 mesi	69.576	69.576	113.468	113.468
3) Verso imprese collegate:				
esigibili entro 12 mesi	464.811	464.811	510.279	510.279
5) Verso altri:				
esigibili entro 12 mesi	1.171.134		1.052.846	
esigibili oltre 12 mesi	3.966	1.175.100	101.499	1.154.345
<b>TOTALE CREDITI</b>		<b>2.378.089</b>		<b>3.241.849</b>
<b>III - ATTIVITA' FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE</b>				
<b>IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>				
1) Depositi bancari e postali		600.770		64.483
2) Assegni				1.453
3) Denaro e valori in cassa		190		
<b>TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>		<b>600.960</b>		<b>65.936</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>		<b>12.353.942</b>		<b>15.675.056</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>				
1) Ratei attivi				
entro 12 mesi	31.037			
oltre 12 mesi	41.437	72.474	72.821	72.821
2) Risconti attivi				
entro 12 mesi	36.528		31.113	
oltre 12 mesi		36.528	4.580	35.693
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>		<b>109.002</b>		<b>108.514</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>35.369.437</b>		<b>36.442.240</b>

*Aut*



PASSIVO	31.12.2000		31.12.2001	
	Parziali	Totali	Parziali	Totali
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>				
I - Capitale		1.982.967		2.767.679
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni		6.226.425		13.119.110
III - Riserve di rivalutazione				
IV - Riserva legale		106.030		107.888
V - Riserva per azioni proprie in portafoglio				
VI - Riserve statutarie				
VII - Altre riserve				
a) Riserva facoltativa				
Riserva per arrotondamento euro extracontabile	1.898.438	1.898.438		1.914.884
VIII - Utili portati a nuovo		-1		74
IX - Utile d'esercizio		37.163		31.937
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>		<b>10.251.096</b>		<b>17.941.572</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>				
2) per imposte				
3) altri	728.946		399.469	
	20.658		20.658	
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>		<b>749.604</b>		<b>420.127</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO</b>		<b>38.401</b>		<b>55.393</b>
<b>D) DEBITI</b>				
3) Debiti verso banche:				
esigibili entro 12 mesi				
esigibili oltre 12 mesi	10.827.934		7.152.943	
5) Acconti:	4.622.257	15.450.191	4.261.253	11.414.196
esigibili entro 12 mesi				
6) Debiti verso fornitori:		1.176.489		94.770
esigibili entro 12 mesi				
esigibili oltre 12 mesi	1.319.330		5.903.512	
11) Debiti tributari:	5.536.418	6.855.748		5.903.512
esigibili entro 12 mesi				
12) Debiti verso Istituti previdenziali:		376.777		34.910
esigibili entro 12 mesi				
13) Altri debiti:		28.028		26.630
esigibili entro 12 mesi				
esigibili oltre 12 mesi	58.594		35.122	
	27.472	86.066	58.990	94.112
<b>TOTALE DEBITI</b>		<b>23.973.299</b>		<b>17.568.130</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>				
1) Ratei passivi				
entro 12 mesi				
oltre 12 mesi	45.866		457.018	
2) Risconti passivi	278.944	324.810		457.018
entro 12 mesi				
	32.227	32.227		
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>		<b>357.037</b>		<b>457.018</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>25.118.341</b>		<b>18.500.668</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>35.369.437</b>		<b>36.442.240</b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>				
2. Garanzie personali a noi prestate:				
Fidejussioni rilasciate da terzi a nostro favore		14.368.323		11.816.199

Bilancio al 31/12/2001



## CONTO ECONOMICO

	31.12.2000		31.12.2001	
	Parziali	Totali	Parziali	Totali
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		8.393.782		6.190.040
2) Variazione delle rimanenze di prodotti		-1.865.065		-3.126.920
5) Altri ricavi e proventi:				
- vari	313.771	313.771	572.446	
- contributi in c/esercizio			170.240	742.685
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>6.842.488</b>		<b>3.805.805</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>				
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		-14.067		-6.082.902
7) Per servizi		-4.002.833		-1.610.527
8) Per godimento beni di terzi		-74.488		-77.722
9) Per il personale:				
a) salari e stipendi	-259.770		-247.769	
b) oneri sociali	-104.086		-106.889	
c) trattamento di fine rapporto	-20.096		-20.865	
e) altri costi	-930	-384.882	-1.033	-376.556
10) Ammortamenti e svalutazioni:				
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-62.389		-57.089	
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-273.801		-292.043	
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni				
d) svalutazione crediti e disponibilità liquide	-2.836	-339.026		-349.132
11) Variazione rimanenze, materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		481		6.119.297
14) Oneri diversi di gestione		-329.813		-271.856
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>-5.144.628</b>		<b>-2.649.398</b>
<b>A-B DIFFERENZA VALORE/COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>1.697.860</b>		<b>1.156.407</b>
<b>C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>				
16) Altri proventi finanziari				
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:				
d) proventi diversi dai precedenti	34.134		29.628	
- altri	25.357	59.491	17.662	47.290
<b>TOTALE</b>				
17) Interessi ed altri oneri finanziari				
- altri	-1.316.173	-1.316.173	-1.049.760	-1.049.760
<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>		<b>-1.256.682</b>		<b>-1.002.470</b>
<b>D) RETTIFICHE VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>				

Aut



31.12.2000

31.12.2001

	Parziali	Totali	Totali
<b>E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>			
20) Proventi:			
- altri proventi	5.423	5.423	17.287
- plusvalenze da alienazioni			154.937
- arrotondamento euro extraccontabile			3
21) Oneri:			
- imposte relative ad esercizi precedenti	-79.416		-57.986
- altri oneri	-19.971	-99.387	-2.423
- arrotondamento euro extracontabile		-1	
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>		<b>-93.965</b>	<b>111.818</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>347.213</b>	<b>265.755</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio			
imposte correnti	-881.273		-564.147
imposte differite	571.223	-310.050	330.329
<b>UTILE DELL'ESERCIZIO</b>		<b>37.163</b>	<b>31.937</b>

Il presente bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Massimo Guantini

**Organi sociali**

---

**Consiglio di  
Amministrazione**

<u>Massimo Guantini</u>	<b>Presidente</b>
<u>Benedetto Mondini</u>	<b>Vicepresidente</b>
<u>Francesco Borghini</u>	<b>Amministratore Delegato</b>
<u>Giuseppe Benedetti</u>	<b>Consigliere</b>
<u>Edilio Bini</u>	<b>Consigliere</b>
<u>Massimo Chimenti</u>	<b>Consigliere</b>
<u>Giuseppe Cirillo</u>	<b>Consigliere</b>
<u>Angelo Di Giorgi</u>	<b>Consigliere</b>
<u>Ersilio Agugini</u>	<b>Consigliere</b>
<u>Maria Teresa Talarico</u>	<b>Consigliere</b>

---

**Collegio Sindacale**

<u>Pierluigi Boroni</u>	<b>Presidente</b>
<u>Gianfranco Balestri</u>	<b>Sindaco effettivo</b>
<u>Ruscelli Erica</u>	<b>Sindaco effettivo</b>
<u>Luciano Lombardo</u>	<b>Sindaco supplente</b>

*Aut*



**"NOTA INTEGRATIVA"**  
**del**  
**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**



## Criteria di formazione

Il Bilancio che sottoponiamo alla Vs. approvazione è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa redatto con riferimento ai principi di redazione stabiliti dall'art. 2423 del Codice Civile.

Il bilancio è presentato in forma comparativa con quello al 31 dicembre 2000 ed è redatto in Euro. Sono state omesse le voci che nel presente bilancio e nel precedente esercizio presentano valore nullo.

La società è esonerata dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato non avendo superato i limiti previsti nel punto 1 dell'art. 27 del Dlgs. n.127 del 9 Aprile 1991.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 e all'art. 2423 bis comma 2.

In allegato, vengono depositati copia dell'ultimo bilancio approvato delle società controllate ed i prospetti riepilogativi dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato delle società collegate.

Il bilancio al 31 dicembre 2001 è presentato per la prima volta con gli importi espressi in euro, in quanto la società ha adottato l'euro, quale moneta di conto, con decorrenza 1 settembre 2001: anche gli importi in lire riferiti al bilancio relativo al precedente esercizio sono stati convertiti in euro, al tasso fisso di conversione pari a 1936,27, ai fini del confronto previsto dalle disposizioni di legge. La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'articolo 16, comma 8, D.Lgs. n. 213/98 e dall'articolo 2423, comma 5, del codice civile: tutti gli importi espressi in unità di euro sono stati arrotondati, all'unità inferiore se inferiori a 0,5 euro e all'unità superiore se pari o superiori a 0,5.



## Criteri di valutazione

Nella redazione del bilancio civilistico si è tenuto conto di quanto disciplinato in materia di bilancio dal Codice Civile, e, laddove applicabile e sempre se non in contrasto con la normativa indicata dal Codice Civile, dai principi contabili suggeriti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e, per argomenti non trattati, degli International Accounting Standards.

Esponiamo qui di seguito i più espressivi principi contabili adottati, precisando che i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 Codice Civile sono:

- ✓ concordati nei casi di legge con il Collegio Sindacale;
- ✓ sostanzialmente omogenei a quelli applicati nel precedente esercizio salvo che non sia diversamente riportato, così da salvaguardare l'omogeneità dei dati presentati.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio ancorché di essi si sia avuta conoscenza dopo la chiusura dell'esercizio, ma prima della stesura del bilancio.

### Attivo

#### Lettera B – Immobilizzazioni

##### **BI-Immobilizzazioni immateriali**

Rappresentano costi che hanno utilità pluriennale; sono iscritte in base al costo effettivo sostenuto, eventualmente rettificato per perdite durevoli di valore. Il loro ammontare è esposto in bilancio al netto degli ammortamenti.

In merito a quanto disposto dall'art. 2426 punto 5 del Codice Civile si segnala che l'ammontare delle riserve è superiore alla quota non ammortizzata dei costi di impianto e di ampliamento e pubblicità.

Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura adottando i seguenti criteri:

Voce	Beni	Aliquote ammortamento
01	Costi di impianto ed ampliamento	20%
02	Costi di pubblicità	20%
03	Licenze software	20%
07	Oneri stipula mutui	in base alla durata del prestito
07	Costi cointeressenza	in base alla durata del prestito

##### **BII-Immobilizzazioni materiali**

La voce accoglie gli elementi patrimoniali destinati a permanere durevolmente nel patrimonio societario. Esse sono iscritte in base al loro costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, incrementato per effetto delle rivalutazioni monetarie effettuate in base a leggi speciali ed al netto dei rispettivi ammortamenti accumulati.

Le immobilizzazioni sono ammortizzate tenuto conto della loro residua possibilità di utilizzazione.



Sono stati applicati, come per l'esercizio precedente, sotto l'aspetto civilistico e tecnico contabile, coefficienti di ammortamento, ritenuti nel tempo mediamente rappresentativi della vita utile stimata dei cespiti tenuto conto della loro entrata in funzione.

Le quote di ammortamento sono congrue all'effettivo utilizzo economico e tecnico dei beni in oggetto. I beni il cui costo di acquisto è inferiore a euro 516 vengono ammortizzati interamente nell'esercizio di acquisizione dello stesso.

In conformità con la facoltà prevista dal principio contabile n. 16, predisposto dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e Ragionieri, per gli ammortamenti degli immobili civili, la società non ha proceduto ad effettuare l'ammortamento nell'esercizio poiché il valore di recupero degli immobili sarà presumibilmente uguale o superiore al costo di acquisto.

Tale comportamento si basa anche sulle caratteristiche specifiche degli immobili civili che non hanno subito perdite di valore.

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base delle seguenti aliquote, tenuto conto dell'esercizio di entrata in funzione:

Voce	Beni	Aliquote ammortamento %		
		Fino 1988	Dopo 1988	Incrementi es.
	Entrata in funzione			
01	Fabbricati	3	3	1.5
02	Impianti		7.5	3.75
04	Altri beni			
	Macchine ufficio		12	
	Macchine elettroniche		20	
	Elaboratori			10
	Telefoni cellulari		20	
	Mobili ed arredamento		12	6
	Beni inf. 516,46 euro			100

*Gufo*



### **BIII-Immobilizzazioni finanziarie**

Sono comprese in questa categoria esclusivamente attività destinate ad un duraturo impiego aziendale.

#### 01-Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione, anche quando questi siano risultati in alcuni casi superiori alla frazione di Patrimonio netto, in quanto le prospettive reddituali delle società consentono il recupero dei maggiori valori pagati, mentre sono stati rettificati solo nel caso di presenza di perdite che possono influenzare durevolmente il valore delle partecipazioni stesse.

#### 02-Crediti

I crediti sono iscritti al valore nominale.

### **Lettera C –Attivo circolante**

#### **CI-Rimanenze finali**

Le rimanenze sono rappresentate quasi esclusivamente da immobili da commercializzare. Il criterio di valutazione adottato è quello del costo specifico di acquisizione. A detto costo sono stati aggiunti gli oneri accessori di diretta imputazione quali ad esempio quelli di progettazione e dei lavori di urbanizzazione. Non si è proceduto all'imputazione di alcuna spesa di carattere generale né di oneri finanziari.

#### **CII-Crediti**

I crediti sono iscritti nello stato patrimoniale secondo il loro valore di presumibile realizzo e tenendo conto di tutte le perdite prudentemente stimate.

#### **CIV-Disponibilità liquide**

Sono iscritte al valore nominale.

### **Lettera D –Ratei e Risconti**

Nella voce ratei e risconti sono iscritti i ricavi ed i costi di competenza dell'esercizio che verranno conseguiti o sostenuti in esercizi successivi e quelli conseguiti o sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi futuri, comunque comuni a due o più esercizi e la cui entità varia in ragione del tempo.



## Passivo

### Lettera B-Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti, non compresi tra quelli che hanno rettificato i valori dell'attivo destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio erano indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

#### 02-Per imposte

Sono calcolate le imposte sulle differenze temporanee tra il risultato di esercizio e l'imponibile fiscale.

#### 03-Altri

Comprende accantonamenti a fronte di rischi di varia natura.

### Lettera C-Trattamento di fine rapporto subordinato

Comprende, al netto degli anticipi erogati, l'ammontare delle quote accantonate a fronte dei debiti nei confronti del personale dipendente in conformità alle disposizioni di legge, contratti collettivi di categoria e di accordi aziendali determinate a norma dell'art. 2120 del Codice Civile.

### Lettera D- Debiti

Sono iscritti al valore nominale.

## Conto Economico

### **Costi e Ricavi**

I componenti positivi e negativi di reddito sono stati inclusi per competenza, escludendo gli utili non realizzati alla data di bilancio e tenendo conto dei rischi e delle perdite maturati nel periodo, anche se divenuti noti successivamente.

### **Imposte sul reddito**

Le imposte del periodo sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale; il debito previsto è rilevato alla voce "debiti tributari".

Inoltre sono state calcolate le imposte differite sia attive che passive per riflettere gli effetti fiscali derivanti dalle differenze di natura temporanea, in ossequio al principio contabile n. 25 dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

**Conti d'Ordine****Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi**

Sono esposti al valore nominale tenendo conto degli impegni e dei rischi in essere alla data di riferimento.

*Aut.*



## STATO PATRIMONIALE

### B) Immobilizzazioni

Durante l'esercizio nessun onere finanziario è stato imputato ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.

#### BI. Immobilizzazioni immateriali

<i>Saldo al 31/12/2001</i>	<i>Saldo al 31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
247.060	291.256	(44.196)

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono dettagliate nel "Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni immateriali"

#### BI-1) Costi di impianto e ampliamento

La composizione residuale della voce "costi di impianto ed ampliamento" è la seguente:

<i>Descrizione</i>	<i>Costo Storico</i>	<i>F/do amm.to</i>	<i>Residuo da amm.re</i>
Oneri per aumento capitale sociale 1998	29.616,22	23.692,99	5.923,23
Perizia valutazione c.s.	7.901,79	4.741,08	3.160,71
Oneri per aumento capitale sociale 2001	5.422,80	1.084,56	4.338,24
	<i>42.940,81</i>	<i>29.518,63</i>	<i>13.422,18</i>

Essi iscritti con il consenso del Collegio sindacale a fronte dei quali esistono riserve disponibili sufficienti per una eventuale distribuzione dei dividendi.

#### BI-2) Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità

I costi di pubblicità sono costituiti esclusivamente dagli oneri sostenuti per la promozione delle iniziative connesse ai programmi di reindustrializzazione.

La scheda si decrementa dell'ammortamento del periodo che tiene conto della probabile durata dei suddetti programmi.

Sono stati iscritti con il consenso del Collegio sindacale a fronte dei quali esistono riserve disponibili sufficienti per una eventuale distribuzione dei dividendi.

#### BI-3) Diritti, brevetti industriali

L'aumento della voce "diritti di brevetti" è dovuta all'acquisizione di nuovi programmi software.

#### BI-7) Altre

Per le altre immobilizzazioni immateriali decrementi concernono gli ammortamenti dell'esercizio e una migliore collocazione della posta relativa agli oneri su aumento capitale sociale di una società partecipata.



La composizione di queste immobilizzazioni al termine del periodo è costituita da oneri accessori su finanziamenti e relativi ad una cointeressenza.

## **BII. Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono costituite da beni strumentali, mobili ed immobili di cui la società è proprietaria.

Esse sono destinate a permanere durevolmente nel suo patrimonio.

<i>Saldo al 31/12/2001</i>	<i>Saldo al 31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
14.862.446	16.575.473	(1.713.027)

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono dettagliate nel "Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali"

In allegato viene riportata l'indicazione dei beni esistenti in patrimonio al 31 dicembre per i quali sono state effettuate rivalutazioni a norma di specifiche leggi (articolo 10 della legge N. 72 19 marzo 1983 e art. 2427 punto 2 Codice Civile).

### BII-1) Terreni e fabbricati

Gli incrementi della voce "Terreni e fabbricati" derivano da lavori di straordinaria manutenzione relativi agli immobili di proprietà.

Le cessioni riguardano le vendite effettuate nell'esercizio di fabbricati civili.

Alcuni fabbricati risultano gravati da vincoli di ipoteca come meglio descritto al commento sui debiti verso banche.

### BII-2) Impianti e macchinario

Gli incrementi derivano da modesti acquisti effettuati nel corso dell'esercizio, mentre i decrementi concernono gli ammortamenti del periodo.

### BII-4) Altri beni

La variazione del periodo è dovuta principalmente agli acquisti nel settore informatico e agli ammortamenti del periodo.

## **BIII Immobilizzazioni finanziarie**

### BIII-1) Partecipazioni

<i>31/12/2000</i>	<i>Incrementi</i>	<i>Decrementi</i>	<i>31/12/2001</i>
5.625.664	3.362	(387.343)	5.241.683

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono dettagliate nel "Prospetto delle variazioni intervenute nelle partecipazioni".



✓ BIII 1-a) Imprese controllate

<i>Denominazione</i>	<i>Sede</i>	<i>Capitale sociale</i>	<i>Patrimonio netto</i>	<i>Utile/ Perdita</i>	<i>%</i>	<i>Valore o Credito</i>
P.S.T. S.r.l.u.	Livorno	102.775	696.915		926 100	730.270

L'unica variazione è dovuta alla chiusura della liquidazione del Consorzio Tecnico Amministrativo Spil.

✓ BIII 1-b) Imprese collegate

<i>Denominazione</i>	<i>Sede</i>	<i>Capitale sociale</i>	<i>Patrimonio netto</i>	<i>Utile/ Perdita</i>	<i>%</i>	<i>Valore o Credito</i>
Essedue S.r.l.	Livorno	11.189.555	10.714.936	(474.620)	30	4.079.906

I dati della società Essedue si riferiscono all'esercizio chiuso al 31/12/00 in quanto il bilancio dell'esercizio non è ancora stato approvato.

Nel corso dell'esercizio è stata ceduta l'intera partecipazione nella società Immobiliare Centri Servizi (ICS)

✓ BIII 1-d) Altre imprese

Nel corso dell'esercizio la posta si è incrementata esclusivamente dell'onere residuo relativo ad un aumento di capitale sociale.

BIII-2 Crediti

✓ BIII 2-d) Crediti vs. altri

Trattasi principalmente di crediti a titolo oneroso nei confronti di alcuni soggetti imprenditoriali verso cui è previsto un piano concordato di rimborso, che presumiamo di incassare entro i prossimi 5 anni ad eccezione di alcuni depositi cauzionali pari a euro 11.550.

*Cant*

**C) Attivo circolante****CI. Rimanenze**

<i>Saldo al 31/12/2001</i>	<i>Saldo al 31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
12.367.270	9.374.893	2.992.377



Le rimanenze sono suddivise in quattro gruppi riguardanti:

- i complesso "Ex CMF";
- il complesso "Ex Giannetti";
- il complesso "Ex Azienda Agricola Guasticce".
- gli immobili conferiti dal Comune di Livorno a fronte dell'aumento di capitale sociale da quest'ultimo sottoscritto

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente.

Nel corso dell'esercizio sono stati alienati tutti i beni immobili siti in Via delle Cateratte - Livorno (ex complesso "Borma") che costituivano rimanenza al termine del precedente esercizio.

**CII. Crediti**

<i>Saldo al 31/12/2001</i>	<i>Saldo al 31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
3.241.849	2.378.089	863.760

Sono rappresentati da crediti che presumiamo di incassare entro i prossimi 5 anni ad eccezione di Euro 347.963.

I crediti verso clienti registrano un incremento pari a Euro 795.155 dovuto prevalentemente alla cessione effettuata al termine dell'esercizio di un'area dell'ex CMF ed il cui pagamento è avvenuto nei primi mesi del 2002.

Non vi sono crediti in valuta estera.



Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze:

<i>Descrizione</i>	<i>Entro 12 mesi</i>	<i>Oltre 12 mesi</i>	<i>Totale</i>
Verso clienti	984.594	479.163	1.463.757
Verso imprese controllate ( natura commerciale)	113.468		113.468
Verso imprese collegate (natura commerciale)	510.279		510.279
Verso altri	1.052.846	101.499	1.154.345
	2.661.199	580.674	3.241.849

#### CII-1) Crediti verso clienti

I crediti verso clienti sono costituiti dai crediti vantati in particolar modo per le cessioni di immobili e canoni di locazione a vario titolo.

I crediti vantati nei confronti di 7 imprese rappresentano circa l'89% dell'ammontare complessivo.

A fronte di presunte insolvenze verso un inquilino moroso vi è un apposito fondo svalutazione crediti pari a Euro 2.836. La movimentazione del fondo svalutazione crediti è stata la seguente:

<i>Descrizione</i>	<i>F.do svalutaz. ex art. 2426 Codice civile</i>	<i>F.do svalutazione ex art. 71 D.P.R. 917/1986</i>	<i>Totale</i>
Saldo al 31/12/00	2.836,38		2.836,38
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio			
Saldo al 31/12/01	2.836,38		2.836,38

#### CII-2) Crediti verso imprese controllate

Trattasi dei crediti di carattere commerciale vantati nei confronti del Polo Scientifico e Tecnologico s.r.l.u..

#### CII-3) Crediti verso imprese collegate

Sono qui esposti il credito di carattere commerciale vantato nei confronti di una società collegata indirettamente quale il Csp Bic s.r.l., ed il credito residuo relativo al conferimento di un bene immobile a favore della società Essedue S.r.l.



#### CII-5) Crediti verso altri

I crediti verso altri al termine dell'esercizio sono così costituiti

Erario per credito IVA	136.972
Erario per credito IRPEG	228.903
Erario per credito IRAP	29.284
Ministero del Lavoro per Legge 236 art. 1/ter Ia annualita'	508.998
Ministero del Lavoro per Legge 236 art. 1/ter IIIa annualita'	48.450
Ministero Attività Produttive per Patti Territoriali	170.240
Erario per altre imposte	13.680
Altri	17.818
	<b>1.154.345</b>

Il credito relativo al programma contributivo regolato dall'art. 1/ter della legge 236/91, è aumentato della quota dell'esercizio conformemente ai criteri di ammissibilità dei costi previsti dalla citata normativa.

I crediti sono incrementati anche per effetto della somma dovuta dal Ministero delle Attività Produttive quale corrispettivo globale per i costi sostenuti nell'ambito della gestione dei "Patti Territoriali"

Il credito verso "Erario per altre imposte" comprende anche il credito I.R.P.E.G. ed I.R.A.P. per Euro 6.268 per imposte anticipate conteggiate sulle differenze temporanee.

Per quanto concerne il credito IVA verso l'Amministrazione Finanziaria per Euro 136.972 riteniamo che verrà totalmente utilizzato, anche usufruendo dell'istituto della "compensazione", nei limiti consentiti dalla normativa vigente.

#### **CIV. Disponibilità liquide**

<i>Saldo al 31/12/2001</i>	<i>Saldo al 31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
64.483	600.960	(536.477)

#### CIV-1) Depositi bancari e postali

L'importo è costituito dai crediti derivanti da depositi presso alcuni Istituti di credito locali. I saldi dei conti correnti comprendono le competenze maturate al termine dell'esercizio.

#### CIV-3) Denaro e valori in cassa

La voce comprende i fondi liquidi costituiti da denaro e valori assimilati esistenti al termine dell'esercizio. La società non ha valuta estera giacente.



## D) Ratei e risconti

<i>Saldo al 31/12/2001</i>	<i>Saldo al 31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
108.514	109.002	(488)

### D1) Ratei

Riguardano principalmente interessi calcolati su anticipazioni onerose e su dilazioni a lungo termine concesse a terzi.

### D2) Risconti

L'importo corrisponde principalmente a:

Commissioni per fidejussioni	10.911
Assicurazioni	10.522
Locazioni passive	5.561

*Guar*

**Passività****A) Patrimonio netto**

<i>Saldo al 31/12/2001</i>	<i>Saldo al 31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
17.941.572	10.251.096	7.690.476

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono dettagliate nel "Prospetto delle variazioni nei conti del patrimonio netto"

Il capitale sociale è stato convertito in euro e per l'operazione è stato necessario, al fine di attribuire il corretto valore nominale ad ogni azione (come da normativa vigente), attingere Euro 18.858,01 dalle riserve facoltative.

Il capitale risulta pertanto così composto:

<i>Azioni</i>	<i>Numero</i>	<i>Valore nominale</i>
Ordinarie	5.322.460	0,52

Nel corso dell'esercizio sono stati emessi e sottoscritti n. 1.482.900 azioni ordinarie per complessivi Euro 771.108.

Conformemente a quanto richiesto dal principio contabile n. 28, si comunica che l'utile per azione (earning per share) è pari ad Euro 6 per 10<sup>-3</sup>

Per quanto concerne il regime fiscale applicabile alle varie riserve, agli utili non distribuiti ed al capitale sociale, ai sensi dell'art. 105 della Legge n. 917 del 22/12/86 si rimanda al prospetto "Incrementi e decrementi delle imposte" e al dettaglio delle riserve che segue:

- Riserva facoltativa pari ad Euro 1.914.884,00

Importo liberamente distribuibile con credito d'imposta pieno ("Canestro A")

- Riserva sovrapprezzo azioni pari ad Euro 13.119.110,47

La distribuzione di questa riserva equivarrebbe ad una restituzione di capitale non tassabile né in capo alla società né in capo al socio

- Riserva legale pari ad Euro 107.888,00

Indisponibile



## B) Fondi per rischi e oneri

<i>Saldo al 31/12/2001</i>	<i>Saldo al 31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
420.127	749.605	(329.478)

### B2) Fondo per imposte

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2000</i>	<i>Incrementi</i>	<i>Decrementi</i>	<i>31/12/2001</i>
Per imposte	728.946	68.522	(397.999)	399.469

Come già esposto nella parte riguardante i criteri di valutazione, figurano in questa voce gli accantonamenti per imposte differite. Esse si riferiscono a contributi ed a plusvalenze realizzate in precedenti esercizi e differite su più anni ai fini del reddito imponibile.

### B3) Fondo rischi generici

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2000</i>	<i>Incrementi</i>	<i>Decrementi</i>	<i>31/12/2001</i>
Altri	20.658			20.658

Si tratta di un accantonamento per una causa pendente in materia previdenziale. Non si sono verificate variazioni rispetto al precedente esercizio.

## C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

<i>Saldo al 31/12/2001</i>	<i>Saldo al 31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
55.393	38.401	16.992

La variazione è così costituita:

Incremento per accantonamento dell'esercizio	18.574
Incremento per rivalutazione capitale al 31/12/00	1.193
Decremento per fondo di garanzia Inps	(1.307)
Decremento per imposta sostitutiva DLG 47/00	(131)
Decremento per utilizzo dell'esercizio	(1.337)

La voce corrisponde all'effettivo debito dell'azienda verso dipendenti per gli obblighi derivanti dall'applicazione delle leggi in vigore e dalle integrazioni previste dalle norme contrattuali di lavoro.

**D) Debiti**

<i>Saldo al 31/12/2001</i>	<i>Saldo al 31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
17.568.130	23.973.299	(6.405.169)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa:

<i>Descrizione</i>	<i>Entro 12 mesi</i>	<i>Oltre 12 mesi</i>	<i>Totale</i>
D3-Debiti-verso banche	7.152.943	4.261.253	11.414.196
D5-Debiti per acconti	94.770		94.770
D6-Debiti verso fornitori	5.903.512		5.903.512
D11-Debiti tributari	34.910		34.910
D12-Debiti vs. Ist. previdenza	26.630		26.630
D13-Altri	35.122	58.990	94.112
	13.247.887	4.320.243	17.568.130

Non vi sono debiti in valuta estera.

I debiti di durata residua superiore a 5 anni sono pari a Euro 3.030.000 e sono relativi a mutui ipotecari.

**D3) Debiti verso banche**

<i>Descrizione</i>	<i>Importo entro 12 mesi</i>	<i>Importo oltre 12 mesi</i>
Mutui passivi (Monte dei Paschi-Cri)	268.259	4.261.253
Monte dei Paschi di Siena c/c pool	1.666.442	
Cassa di Risparmi di Livorno c/c pool	3.332.884	
Banca Toscana c/pool	1.666.442	
Monte dei Paschi di Siena c/da liquidare	218.745	
Cassa di Risparmi di Livorno c/da liquidare	171	
	7.152.143	4.261.253

Il debito verso banche è diminuito rispetto al precedente esercizio a seguito del rimborso dei mutui in essere per un ammontare pari ad Euro 352.609 e da un minor ricorso al credito bancario per Euro 3.187026.

I mutui hanno una durata di 15 anni con scadenze semestrali.

Il saggio di interesse annuo per i mutui contratti con il Monte dei Paschi è dato dal tasso Euribor 6 mesi maggiorato di 1 punto nominale annuo.

Il saggio di interesse annuo per i mutui contratti con la Cassa di Risparmi di Livorno (scadenti il 31/12/2013) è, invece, parametrato al TUR maggiorato dello 0,80%.

Inoltre i mutui sono assistiti da garanzie reali (ipoteche) concesse su 45 unità immobiliari civili e su immobili industriali siti in Livorno Via Boccherini, Corso Amedeo, Via delle Cateratte, Via L.Da Vinci.

**D5) Acconti**

Riguardano i versamenti per caparre su vendite d'immobili la cui cessione non risulta ancora perfezionata al termine dell'esercizio.



#### D6) Debiti vs. fornitori

I debiti verso fornitori accolgono i debiti di natura commerciale e relativi agli acquisti di beni o servizi che sussistono nei confronti di terzi; tale posta comprende le fatture da ricevere.

Il debito maggiore che comunque, alla data odierna, risulta già saldato, è nei confronti del seguente soggetto:

<i>Descrizione</i>	<i>Importo entro 12 mesi</i>	<i>Importo oltre 12 mesi</i>
Fintecna (x Iritecna in Liquidazione ed Cmf S.p.A. in liquidazione – incorporate per fusione)	5.543.054	

#### D11) Debiti tributari

La voce "Debiti tributari" accoglie le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte differite iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

#### D12) Debiti vs istituti previdenziali

La voce comprende i debiti relativi agli oneri previdenziali del personale nei confronti dell'Inps ed altri enti.

#### D13) Altri debiti

I debiti principali sono costituiti da:

- a) Euro 49.695 per depositi cauzionali ed interessi verso gli inquilini degli immobili di proprietà;
- b) Euro 18.549 per debiti nei confronti di locatori di immobili.



### E) Ratei e risconti

<i>Saldo al 31/12/2001</i>	<i>Saldo al 31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
457.018	357.037	99.981

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.  
La composizione della voce è così dettagliata.

Rateo 14a e contributi	11.981
Rateo interessi nei confronti di Fintecna	445.037

*Autr*



## Conti d'ordine

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2001</i>	<i>31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
Sistema improprio dei rischi	11.816.199	14.368.322	(2.552.123)

### Fideiussioni ricevute a favore di terzi

I conti d'ordine si riferiscono esclusivamente a fideiussioni concesse nell'interesse della Vs. Società da Istituti di credito e Compagnie assicurative.

Al termine dell'esercizio la società ha ricevuto le seguenti garanzie:

- Euro 774.685 per fideiussioni a garanzia dell'osservanza degli adempimenti contrattuali connessi all'acquisizione del complesso immobiliare denominato "ex CMF" mentre nel corso dell'esercizio è stata svincolata la fideiussione pari ad Euro 1.549.371 per il raggiungimento obiettivi.
- Euro 6.565.613 per fideiussioni concesse a garanzia dei programmi contributivi gestiti dalla società (Art. 1/ter L. 236/93 prima fase e terza fase); il decremento è dovuto allo svincolo della fideiussione a garanzia del programma Resider II ed alla diminuzione dell'importo garantito per il programma Art. 1/ter L. 236/93 prima fase.
- Euro 3.099 per fideiussione rilasciata da Istituto di Credito a favore delle Ferrovie dello Stato a garanzia degli obblighi contrattuali assunti dalla Società per il mantenimento in esercizio di un raccordo ferroviario sito in località Calabrone.
- Euro 82.918 per fideiussione rilasciata da compagnia assicurativa a favore del Comune di Livorno a garanzia della realizzazione del programma Urban;
- Euro 4.389.884 per fideiussione a favore del Comune di Collesalveti a garanzia degli oneri d'urbanizzazione relativi all'"ex-CMF" cui la società sta comunque adempiendo regolarmente e che verrà ridotta nel corso del prossimo esercizio.

*Autr*



## CONTO ECONOMICO

### A) Valore della produzione

	<i>Saldo al 31/12/2001</i>	<i>Saldo al 31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
	3.805.805	6.842.488	(3.036.683)
<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2001</i>	<i>31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
A1-Ricavi vendite e prestazioni	6.190.040	8.393.782	(2.203.742)
A2-Variaz. rim. Prodotti	(3.126.920)	(1.865.065)	(1.261.855)
A5-Altri proventi	742.685	313.771	428.914
	3.805.805	6.842.488	(3.036.683)

#### A1) Ricavi delle vendite e prestazioni

La voce delle vendite e delle prestazioni di servizi è costituita principalmente dalla vendita degli immobili rappresentante dalle cessioni dei lotti del complesso immobiliare denominato "ex CMF" e dall'ultima vendita relativa al complesso "ex Borma".

#### Ricavi per categoria d'attività

<i>Categoria</i>	<i>31/12/2001</i>	<i>31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
Vendite	5.243.665	7.497.405	2.253.740
Locazioni	946.375	896.377	(49.998)
	6.190.040	8.393.782	2.203.742

#### A2) Variazioni delle rimanenze e dei prodotti

La descrizione dei beni è già stata specificata in altra parte della nota integrativa.

#### A5) Altri proventi

I proventi sono costituiti principalmente da:

- Somme introitate per inadempimenti contrattuali per 294.380 Euro
- Contributo Ministero Attività Produttive
- le plusvalenze da alienazione di immobili non costituenti rimanenze pari a Euro 77.786 dovute alla cessione di un fabbricato civile sito in Livorno, Via S.Omobono 29 e alla cessione dell'immobile di Via del Marzocco .



## B) Costi della produzione

<i>Saldo al 31/12/2001</i>	<i>Saldo al 31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
2.649.398	5.144.628	(2.495.230)

### B6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2001</i>	<i>31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
.Materie prime, sussid. e merci	6.082.902	14.067	6.068.835

L'incremento è dovuto alla collocazione nella posta contabile in oggetto del valore degli immobili conferiti dal Comune di Livorno a fronte dell'aumento di capitale sociale avvenuto nel corso dell'anno.

Nella voce sono compresi anche costi sostenuti per l'acquisizione di cancelleria e stampati e beni d'uso ordinario relativi ad elaboratori.

Sono strettamente correlati a quanto viene esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

### B7) Costi per servizi

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2001</i>	<i>31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
Servizi	1.610.527	4.002.833	(2.392.306)

Tale gruppo accoglie il valore dei servizi inerenti all'attività produttiva della società. Le prestazioni di servizi concernono prevalentemente i lavori di urbanizzazione ed allacci utenze per circa Euro 739.867.

Essi registrano un notevole decremento per la diminuzione dei costi sostenuti nell'area "ex-CMF".

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale.

Amministratori	215.259
Collegio Sindacale	13.795

**B8) Costi per godimento beni di terzi**

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2001</i>	<i>31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
Godimento di beni di terzi	77.722	74.488	3.234

Nella voce sono inclusi principalmente gli affitti relativi alla locazione degli uffici di Via Borra, 35 dove ha sede la società, alle concessioni demaniali e di privati.

**B9) Costi per il personale**

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2001</i>	<i>31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
Salari e stipendi	247.769	259.770	(12.001)
Oneri sociali	106.889	104.086	2.803
Trattamento di fine rapporto	20.865	20.096	769
Altri costi per il personale	1.033	930	103
	376.556	384.882	(8.326)

Il costo del personale rappresenta l'onere sostenuto a questo titolo dalla società, comprensivo delle retribuzioni corrisposte al personale dipendente, dei contributi obbligatori e delle indennità di fine rapporto maturate nel periodo. L'organico aziendale a fine anno, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio l'incremento di 1 una unità part time inquadrata al V° livello quale addetta servizi esterni per il tempo determinato di mesi 6:

<i>Organico</i>	<i>31/12/2001</i>	<i>31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
Dirigenti	2	2	
Impiegati	8	7	1
	10	9	1

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio e servizi.

**B10) Ammortamenti e svalutazioni**

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2001</i>	<i>31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
Amm.to imm. immateriali	57.089	62.389	(5.300)
Amm.to imm. materiali	292.043	273.801	18.242
Svalutazioni crediti attivo circol.		2.836	(2.836)
Svalutazione imm. immateriali	349.132	339.026	10.106

Per quanto concerne le aliquote applicate per le immobilizzazioni si rinvia a quanto riferito in altra parte della nota integrativa.

**B11) Variazioni delle rimanenze**

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2001</i>	<i>31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
Rimanenze finali materie prime	(6.119.297)	(481)	6.118.816

La variazione è dovuta quasi esclusivamente alle rimanenze degli immobili conferiti dal Comune di Livorno a seguito della citata operazione di aumento del capitale sociale e destinati alla vendita.

**B14) Oneri diversi di gestione**

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2001</i>	<i>31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
Oneri diversi di gestione	271.856	329.813	(57.957)

Il saldo è composto principalmente dalle imposte relative al patrimonio immobiliare di cui:

I.C.I.	191.908
Tassa consorzio fiumi e fossi	29.345
IVA indetraibile	13.006

**C) Proventi e oneri finanziari**

<i>Saldo al 31/12/2001</i>	<i>Saldo al 31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
(1.002.470)	(1.256.682)	254.212

**C16) Proventi finanziari**

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2001</i>	<i>31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
C16a)-Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	29.628	34.134	(4.506)

I proventi maturati sui crediti iscritti nelle immobilizzazioni sono costituiti principalmente da interessi così dettagliati:

<i>Descrizione</i>	<i>Controllanti, Controllate, Collegate</i>	<i>Altre</i>	<i>Totale</i>
Interessi su anticipazione onerosa		26.003	26.003
Altri proventi		3.625	3.625



<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2001</i>	<i>31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
C16d)-Proventi diversi dai precedenti	17.662	25.357	(7.695)

I proventi diversi sono così suddivisi

<i>Descrizione</i>	<i>Controllanti, Controllate, Collegate,</i>	<i>Altre</i>	<i>Totale</i>
Interessi bancari		3.251	3.251
Interessi da clienti		14.411	14.411

C17) Interessi e oneri finanziari

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2001</i>	<i>31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
Interessi e altri oneri finanziari	1.049.760	1.316.173	(266.413)

<i>Descrizione</i>	<i>Controllanti, Controllate, Collegate</i>	<i>Altre</i>	<i>Totale</i>
Interessi bancari		581.383	581.383
Interessi fornitori		173.684	173.684
Interessi su finanziamenti		262.379	262.379
Comm. per fidejussioni		32.314	32.314
		1.049.760	1.049.760

Gli interessi passivi bancari derivano dall'utilizzo dell'apertura di credito in conto corrente in modalità "pool". Gli interessi vs fornitori sono relativi alla dilazione di pagamento dei debiti contratti nei confronti di Fintecna Spa (ex Iritecna Spa in Liquidazione ed ex Cmf Spa in Liquidazione) per l'acquisto del complesso industriale ubicato nel Comune di Collesalveti.

*G. M.*



#### **D) Rettifiche di valore di attività finanziarie**

Non vi sono poste in questa voce.

#### **E) Proventi e oneri straordinari**

<i>Saldo al 31/12/2001</i>	<i>Saldo al 31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
111.815	(93.964)	205.779

In bilancio è stato indicato un ulteriore importo extracontabile di 3 Euro derivante dal saldo degli arrotondamenti positivi e negativi conseguenti all'obbligo di legge di indicare gli importi in unità di Euro

#### **E20) Proventi straordinari**

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2001</i>	<i>31/12/2000</i>
Plusvalenze da alienazione	154.937	
Varie	17.287	5.423
	172.224	5.423

La plusvalenza deriva dalla cessione dell'intero pacchetto societario della società collegata Immobiliare Centri Servizi.

#### **E21) Oneri straordinari**

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2001</i>	<i>31/12/2000</i>
Varie	60.409	99.387
	60.409	99.387

Trattasi principalmente di imposte relative ad esercizi precedenti ed, in particolar modo, dell'onere addebitatoci dal Consorzio di Bonifica Fiumi e Fossi.

#### **E22) Imposte sul reddito d'esercizio**

<i>Saldo al 31/12/2001</i>	<i>Saldo al 31/12/2000</i>	<i>Variazioni</i>
233.818	310.050	(76.232)

La voce accoglie il carico tributario (I.R.A.P. ed I.R.P.E.G) commisurato all'imponibile fiscale determinato apportando all'utile del reddito civilistico in aumento o diminuzione le rettifiche derivanti dall'applicazione della normativa tributaria attualmente in vigore. La società ha contabilizzato le imposte differite attive e passive significative come indicato in altra parte della nota integrativa.



**I. Riconciliazione tra l'onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico**  
**II. Determinazione dell'imponibile Irpeg al netto delle imposte del periodo**

Descrizione	Variazioni	Imponibile	Imposta
Risultato prima delle imposte		265.755	
Onere fiscale teorico (aliquota 36%)			95.672
<u>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi</u>			
Patti territoriali	(170.240)		
<u>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi</u>			
Compensi amministratori dell'esercizio non corrisposti	1.510		
Eccedenza spese di rappresentanza	8.226		
Totale	9.736		
<u>Rigiro delle differenze temporanee deducibili da esercizi precedenti</u>			
Quota spese di rappresentanza	(4.795)		
Compensi amministratori pagati nell'esercizio relativi es. precedente	(1.453)		
Altri	(1.245)		
Totale	(7.493)		
<u>Rigiro delle differenze temporanee tassabili da esercizi precedenti</u>			
Quota plusvalenze 1997	182.782		
Quota contributi 1998	666.488		
Quota plusvalenze 1999	78.851		
Contributo 2000	60.694		
Totale	988.815		
<u>Differenze sia positive che negative che non si riverseranno negli esercizi successivi</u>			
Ici	191.908		
Redditi fabbricati non strumentali sfitti	16.531		
Spese manutenzione fabbricati civili	17.111		
Spese condominiali fabbricati civili	22.587		
Iva indeducibile	12.485		
Sopravvenienze passive	14.880		
Altre variazioni	50.927		
Plusvalenza soggetta ad imposta sostitutiva	(154.214)		
Totale	172.215	993.033	357.492
Imponibile fiscale Irpeg		1.258.788	
Imposta sul reddito dell'esercizio (aliquota 36%)			453.164
Beneficio Dual income tax (Dit)			(35.474)
Imposta sostitutiva su ristrutturazioni			29.301
Imposte correnti effettive sul reddito dell'esercizio			446.991



*Handwritten signature*



### III. Determinazione dell'imponibile Irap

Descrizione	Variazioni	Imponibile	Imposta
Differenza tra valore e costi della produzione	1.156.407		
Costi non rilevanti ai fini Irap (personale e accantonamenti)	376.556		
Totale		1.532.963	
Onere fiscale teorico (aliquota 4,25%)			65.151
 <u>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi</u>			
Patti territoriali	(170.240)		
 <u>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi</u>			
Eccedenza spese di rappresentanza	8.226		
 <u>Rigiro delle differenze temporanee deducibili da esercizi precedenti</u>			
Quota spese rappresentanza	(4.795)		
Altre	(1.245)		
Totale	(6.040)		
 <u>Rigiro delle differenze temporanee tassabili da esercizi precedenti</u>			
Quota plusvalenze 1997	182.782		
Quota contributi 1998	666.488		
Quota plusvalenze 1999	78.851		
Contributo 2000	60.694		
Totale	988.815		
 <u>Differenze sia positive che negative che non si riverseranno negli esercizi successivi</u>			
Compensi consiglio di amministrazione	215.259		
Altre collaborazioni coordinate e continuative	57.699		
Oneri contributivi su rapporti collaborazione coordinata e continuativa	17.308		
Altre variazioni	15.359		
Redditi fabbricati non strumentali sfitti	16.531		
Spese manutenzione fabbricati civili	17.111		
Spese condominiali fabbricati civili	22.587		
Iva indeducibile	12.485		
Altre variazioni	26.608		
Totale	402.947	1.223.708	
Imponibile fiscale Irap		2.756.671	
Irap corrente effettiva dell'esercizio (aliquota 4,25%)			117.158

*gut*



### Eventi successivi

Ad oggi non vi sono stati altri eventi occorsi in data successiva al 31 dicembre, tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato patrimoniale e dal Conto Economico a tale data o da richiedere ulteriori rettifiche od annotazioni integrative al bilancio.

\* \* \*

### Attestazione

Si dichiara che il presente bilancio, composto di Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

**Allegati:**  
Prospetti

Livorno, 28 maggio 2002

**Il Presidente del Consiglio di Amministrazione**  
**Dott. Massimo Guantini**



## Prospetti

## Sommario



- I      Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni immateriali (B. I)
- II     Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali (B. II)
- III    Prospetto delle variazioni intervenute nelle partecipazioni (B. III.1)
- IV    Prospetto delle rivalutazioni (art. 10 Legge 72/1983)
- V     Informazioni fornite ai sensi dell'art. 105 del D.P.R. 22 dicembre 1986 n° 917
- VI    Variazioni intervenute nei conti di patrimonio netto avvenute nell'esercizio

*Lu*

Esercizio 2001

Prospetti

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (B.I.)**  
(Importi in euro)

DESCRIZIONE	SITUAZIONE INIZIALE					MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO					SITUAZIONE FINALE				
	Costo orig. no	Rival.ne esercizi prec.nit	Fondi amm.to	Svalut. esercizi prec.nit	Saldo iniz. di bilancio	Increment.	Decrem.	Utilizzo Fondo Amm.to	Sval.ni	Amm.to	Costo	Rival.	Fondi amm.to.	Sval.	Val. finale
1 Costi di impianto e di ampliamento	37.518		(20.930)		16.588	5.422				(8.588)	42.940		(29.518)		13.422
2 Costi di ricerca, sviluppo, pubblicità	72.317		(52.373)		19.944	(44.914)	44.914		(14.463)	27.403		(21.922)		5.481	
3 Diritti utilizzazione opere d'ingegno	18.082		(10.113)		7.969	10.832	2.919		(5.199)	25.995		(12.393)		13.602	
4 Concessioni, licenze marchi e diritti simili															
5 Avviamento															
6 Immobilizzazioni in corso ed acconti															
7 Altre	307.707		(60.951)		246.756	(4203)	840		(28.838)	303.504		(88.949)		214.555	
<b>TOTALE</b>	<b>435.624</b>		<b>(144.367)</b>		<b>291.257</b>	<b>16.254</b>	<b>48.673</b>		<b>(57.088)</b>	<b>399.842</b>		<b>(152.782)</b>		<b>247.060</b>	

GUK

Porto Industriale di Livorno SpA



Esercizio 2001

Prospetti

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (B.II)**  
(Importi in euro)

DESCRIZIONE	SITUAZIONE INIZIALE					MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO					SITUAZIONE FINALE				
	Costo orig.	Rivalut. esercizi prec. n°	Fondi amm.to	Svalut. esercizi prec. n°	Saldo iniz. di bilancio	Incr.	Decr.	Utilizzo Fondo amm.to	Riclass.	Amm.to	Costo	Rival.	Fondi amm.to	Sval.	Val. finali
1 Terreni e fabbricati	15.949.794	641.711	(960.500)		15.631.005	25.904	(1.465.945)	2.043		(190.367)	14.509.753	641.711	(1.148.824)		14.002
2 Impianti e macchinario	971.736	3.644	(137.264)		838.116	2.189				(71.567)	973.925	3.644	(208.831)		768
3 Attrezzature ind.li e commerciali															
4 Altri beni	218.668	234	(112.550)		106.352	16.725	(24.646)	22.823		(30.108)	210.747	156	(119.835)		91
5 Immobilizz.ni in corso ed acconti															
<b>T O T A L E</b>	<b>17.140.198</b>	<b>645.589</b>	<b>(1.210.314)</b>		<b>16.575.473</b>	<b>44.818</b>	<b>(1.490.669)</b>	<b>24.866</b>		<b>(292.042)</b>	<b>15.694.347</b>	<b>645.589</b>	<b>(1.477.490)</b>		<b>14.862</b>

Porto Industriale di Livorno Spa

Esercizio 2001

Prospetti

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI INTERVENUTE NELLE PARTECIPAZIONI (B. III.1)**  
(Importi in euro)

DESCRIZIONE	VALORI INIZIALI				MOVIMENTO DELL'ESERCIZIO					VALORI FINALI	
	Costo originario	Rivalut.	Svalutaz.	Saldo iniziale	Incrementi	Riclassificazione	Decrementi	Rivalut.	Svalutaz.	Saldo finale	Totale rivalut.
<b>Partecipazioni</b>											
<b>a) Imprese controllate</b>											
Polo Scientifico e Tecnologico S.r.l.u.	730.270			730.270						730.270	
Consorzio Tecnico Amministrativo Spi	25.823			25.823			(25.823)				
<b>b) Imprese collegate</b>											
Essedue S.r.l	4.079.906			4.079.906						4.079.906	
I.C.S. S.p.A.	361.520			361.520			(361.520)				
<b>d) Altre imprese</b>											
Seart S.p.A.	2			2						2	
Interporto "A. Vespucci" S.p.A.	376.497			376.497	3.362					379.859	
Coop Facchinaggio e braslochi	51.646			51.646						51.646	
<b>TOTALE</b>	5.625.664			5.625.664	3.362		(387.343)			5.241.683	



*Handwritten signature or initials.*

Porto Industriale di Livorno SpA



Esercizio 2001



Prospetti

### Prospetto delle rivalutazioni

#### Art. 10 della Legge n. 72 del 19 marzo 1983 e art. 2427 comma 2) Codice Civile

Beni tuttora in patrimonio della società sui quali sono state eseguite le rivalutazioni di legge e ammontare delle rivalutazioni stesse sono calcolati nel seguente prospetto:

(importo in euro)

<i>Descrizione</i>	<i>Costo Storico</i>	<i>Rivalutazione di legge Visentini Bis</i>	<i>Rivalutazione legge 413/91</i>	<i>Totale rivalutazioni</i>
Fabbricato V.Calafati	22.861		4.107	4.107
Terreni (Paduletta)	30.695	21.454	563.248	584.702
Costi incrementativi su terreno zona Scolmatore	1.108	775	5.068	5.843
Fabbricato S.del Corso, 5 Banchina Scolmatore	14.172	9.920	28.400	38.320
Impianti (cabina elettrica zona Scolmatore)	12.486	8.740		8.740
Impianti (cabina elettrica zona Scolmatore)	3.719	2.603		2.603
Impianti (cabina elettrica Via Calafati)	5.205	1.041		1.041
Mobili e macchine da ufficio	879	156		156
<b>Totale complessivo</b>	<b>91.125</b>	<b>44.689</b>	<b>600.823</b>	<b>645.512</b>

Non abbiamo derogato dai criteri legali di valutazione previsti dall'ex art. 2425 del Codice Civile per i beni in patrimonio salvo che per l'adeguamento dei valori monetari consentito dalla legge di rivalutazione per i beni suaccennato.

Porto Industriale di Livorno SpA



IV

Esercizio 2001

Prospetti

**Incrementi e decrementi degli ammontari iniziali delle imposte  
di cui all'articolo 105 comma 1 lett. A) e B)  
del D.P.R. 22 dicembre 1986 n° 917**

**Canestro A - Credito imposta pieno**

Descrizione	Rigo UNICO RF		Importi (0)
Saldo iniziale	RF62	Saldo finale del periodo d'imposta precedente	<u>1.494.562</u>
Decrementi	RF69	Distribuzione dell'utile	<u>0</u>
Incremento	RF71	Imposta Irpeg relativa al reddito imponibile dell'esercizio -	<u>417.690</u>
Saldo alla data consiglio amministrazione			<u>1.912.252</u>

**Canestro B - credito imposta limitato**

Descrizione	Rigo UNICO RF		Importi (0)
Saldo iniziale	RF62	Saldo finale del periodo d'imposta precedente	<u>455.508</u>
Saldo alla data consiglio amministrazione			<u>455.508</u>

**Riserve ex gruppo 10**

Riserve ed altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società indipendentemente dal periodo di formazione (comma 7 lettera d) (Cod.: 10)

	Importo
	Euro
Riserva di rivalutazione ex Legge 19 marzo '83 n. 72 trasferita a capitale sociale. (*)	129.663
Rivalutazione conguaglio monetario Legge 30/12/91 n.413 .(*)	576.174
Rivalutazione conguaglio monetario Legge 74/1952 .(*)	<u>32.507</u>
<b>Totale</b>	<b>738.344</b>

(\*) Assemblea straordinaria dei soci del 18/07/96

Riserve ed altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione (comma 7 lettera e ex art. 105 del Tuir) (Cod.: 11)

Non presenti.

Porto Industriale di Livorno SpA



☑

Esercizio 2001

Prospetti

## Variazioni intervenute nei conti di patrimonio netto

(importo in lire)	Capitale sociale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva straor.	Riserva facoltativa	Utile a nuovo	Risultato	Totale
- Saldo al 31/12/99	1.982.967,25	6.226.425,03	103.058,99	945.501,99	896.490,12	73,64	59.416,65	10.213.933
- Riclassif.				-945.501,99	945.501,99			
- Destinazione utile			2.970,83		56.445,82		-59.416,65	
- Risultato di esercizio '00							37.162,60	37.162
- Saldo al 31/12/00	1.982.967,25	6.226.425,03	106.029,82	0	1.898.437,93	73,64	37.162,60	10.251.096
- Destinazione utile			1.858,13		35.304,47		-37.162,60	
- Convers. euro/ aumento cap.	784.711,95	6.892.685,44			-18.858,01			7.658.539
- Risultato di esercizio '01							31.937,36	31.937
- Saldo al 31/12/01	2.767.679,20	13.119.110,47	107.887,95		1.914.884,39	73,64	31.937,36	17.941.573

VI

Porto Industriale di Livorno SpA



ALLEGATO "B"

**PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A.**

SEDE LEGALE IN LIVORNO – VIA BORRA n. 35

CAPITALE SOCIALE € 2.767.679,20 INTERAMENTE VERSATO

ISCRITTA AL N. 1450 REGISTRO IMPRESE DI LIVORNO

R.E.A. DI LIVORNO N. 3799

CODICE FISCALE 80010790493

PARTITA I.V.A. 00355670498

*ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2001***RELAZIONE SULLA GESTIONE***EX ART. 2428 CODICE CIVILE*

Signori Azionisti,

il presente bilancio d'esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2001, che sottoponiamo alla Vs. approvazione, riporta un utile netto di € 31.937,00 dopo aver effettuato accantonamenti per imposte, a valere sullo stesso esercizio, pari a € 233.818,00 e ammortamenti pari a € 349.132,00.

ALLEGATO "B"



Correlativamente il patrimonio netto della società aumentato, rispetto all'esercizio precedente, da € 10.251.096,00 a € 17.941.572,00 in virtù del noto aumento di capitale sociale, deliberato dall'Assemblea dei Soci il 29 giugno 2001, oltre che del conseguimento dell'attuale risultato reddituale.

Tra le iniziative maggiormente caratterizzanti l'esercizio appena chiuso, la prima notazione compete, senza alcun dubbio, all'operazione di aumento oneroso del capitale sociale. In conseguenza della delibera assunta dall'Assemblea Straordinaria dei Soci in data 29 giugno 2001, il capitale della Vs. società è aumentato di L. 1.482.900.000, ovverosia € 765.853,94, (oltre a L. 13.346.100.000, ovverosia € 6.892.685,42 per sovrapprezzo azioni). Il sovrapprezzo indicato per l'emissione delle nuove azioni (L. 1.000, ovverosia € 0,52, nominali cad.), oggetto dell'operazione di aumento di capitale sociale, è stato determinato in L. 9.000, ovverosia € 4,65. A ciò, il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale sono pervenuti avvalendosi della stima del valore economico della Vs. società redatta dal Rag. Massimo Minghi.

I conferimenti intervenuti che hanno concorso alla attestazione definitiva del predetto aumento, sono risultati in parte in natura (L. 1.164.300.000, ovverosia € 601.310,77) ed in parte in danaro (L. 318.600.000, ovverosia € 164.543,17).

In conseguenza di quanto sopra rappresentato, la composizione del capitale sociale espresso in Lire è risultata la seguente:

ALLEGATO "B"



AZIONISTA	VALORE NOMINALE	%
COMUNE DI LIVORNO	3.377.312.000	63,454
CASSA DI RISPARMIO DI LIVORNO S.p.A.	646.448.000	12,146
CAMERA DI COMMERCIO DI LIVORNO	355.000.000	6,670
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.	849.600.000	15,963
PROVINCIA DI LIVORNO	84.100.000	1,580
COMUNE DI COLLESALVETTI	10.000.000	0,187
	<b>5.322.460.000</b>	<b>100,000</b>

L'apporto in natura si è sostanziato con il conferimento di n. 92 unità immobiliari ubicate nei Comuni di Livorno (principalmente), Collesalveti e Vecchiano. Di queste, numero 26 sono risultate libere e n. 66 occupate a vario titolo. La consegna degli immobili conferiti è avvenuta nel corso dell'esercizio.

In occasione della richiamata Assemblea del 29 giugno 2001, la base sociale ebbe a dichiarare gli immobili in questione "ritrasferibili nei tre anni", con chiara ed esplicita indicazione, quindi, di destinarli alla vendita. Il 5 settembre 2001, la società scrivente, avvalendosi delle due principali testate giornalistiche locali ("Il Tirreno" e "La Nazione"), disponeva la pubblicazione del bando per l'alienazione "in blocco" degli immobili. Riscontrato il mancato esito

ALLEGATO "B"



nei confronti di tale iniziativa, il Consiglio di Amministrazione della Vs. società deliberava un articolato piano di commercializzazione articolato per singole unità.

La principale attività di esecuzione della delibera di aumento del capitale sociale è consistita negli accertamenti sulla congruità del valore dei beni conferiti, ex art. 2343 - 3° co. - e 2440 Cod. Civ., conclusasi con esito favorevole entro il termine prefisso (delib. Consiglio di Amministrazione con conforme parere del Collegio Sindacale del 14 novembre 2001).

Il 24 novembre 2001, il Consiglio di Amministrazione, avvalendosi del giudizio conforme espresso dal Collegio Sindacale, ha proceduto alla conversione in Euro del valore delle azioni possedute da ciascun Socio nonché del capitale sociale. La procedura osservata è risultata quella semplificata prevista dall'art. 17, co. 5°, del D.Lgs. 213 del 24 giugno 1998 e successive modificazioni, sostanziata nel modo che segue:

- il capitale sociale ammonta complessivamente a Lire 5.322.460.000 e si suddivide in n. 5.322.460 azioni del valore nominale di Lire 1.000;
- il tasso di conversione Lira/Euro utilizzato è stato di Lire 1936,27;
- le modalità di arrotondamento applicate sono state quelle previste dall'art. 5 del Regolamento CE n. 1103/97, richiamato dall'art. 17, primo comma, del D.Lgs. 213 del 24 giugno 1998 e successive modificazioni (arrotondamento al secondo decimale);

ALLEGATO "B"



- il valore nominale di ciascuna azione è stato così determinato:

1 azione = Lire 1.000

Lire 1.000 : 1.936,27 = € 0,516456

arrotondato € 0,52

n. 5.322.460 (azioni complessive) X 0,52 = € 2.767.679,20

€ 2.767.679,20 X 1936,27 = Lire 5.358.974.205

Lire 5.358.974.205 – Lire 5.322.460.000 = Lire 36.514.205

- il capitale sociale, in conseguenza delle modalità di conversione sopra dettagliatamente rappresentate, è risultato così costituito:

AZIONISTA	N. AZIONI	IMPORTO IN €
COMUNE DI LIVORNO	3.377.312	1.756.202,24
CASSA DI RISPARMIO DI LIVORNO S.p.A.	646.448	336.152,96
CAMERA DI COMMERCIO DI LIVORNO	355.000	184.600,00
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.	849.600	441.792,00
PROVINCIA DI LIVORNO	84.100	43.732,00
COMUNE DI COLLESALVETTI	10.000	5.200,00
	<b>5.322.460</b>	<b>2.767.679,20</b>

- le modalità adottate in esito all'applicazione delle regole

ALLEGATO "B"



sull'arrotondamento, hanno determinato un aumento del valore nominale del capitale sociale. Il predetto aumento è avvenuto gratuitamente mediante il passaggio a capitale sociale di corrispondente importo delle riserve disponibili di Lire 36.514.205, risultante dall'ultimo bilancio approvato e chiuso alla data del 31 dicembre 2000, che si riduce da Lire 3.675.888.415 a Lire 3.639.374.210 (poi, incrementato dalla parte di utile d'esercizio ivi proposta di destinare).

In conseguenza della conversione in Euro del capitale sociale, la posizione di ciascun Socio non risulta, in alcun modo, modificata rispetto all'esercizio dei propri diritti societari ed in particolare per quanto attiene l'incidenza percentuale dei voti esprimibili in Assemblea.

ALLEGATO "B"



## INIZIATIVE DI REINDUSTRIALIZZAZIONE

### *1. Piana di Guasticce*

L'opera di reindustrializzazione dell'area ex CMF e di industrializzazione di quella ad essa limitrofa ha, nel corso dell'esercizio, ulteriormente definito i propri contorni. Vari i fatti più significativi e caratterizzanti. Primo tra tutti la chiusura dei lavori di costruzione dello stabilimento del gruppo Magna e nell'inizio della sua attività produttiva che, in termini occupazionali ha avuto riscontri che sono andati anche al di là di ogni più ottimistica previsione. Importante anche la definizione della trattativa con la Coop. 8 Marzo per la cessione degli spazi occupati dalla mensa dello stabilimento CMF, spazi che dopo lavori di radicale ristrutturazione (che stanno concludendosi) verranno destinati ancora a mensa (poliaziendale) e a cucine in grado di produrre migliaia di pasti da consumarsi fuori dal luogo di produzione. In termini occupazionali la cooperativa si è impegnata ad incrementare il proprio organico di 30 nuove unità. L'operazione è rilevante anche in termini di risposta alle esigenze primarie delle aziende insediate sia nel parco industriale curato da SPIL che a quelle delle attività esercitate negli antistanti spazi interportuali.

Con l'acquisto dei lotti ex logistica ed ex parcheggio CMF la Società S.I.I. (che ha rilevato quanto a suo tempo acquistato dalla AXXA) ha notevolmente potenziato la sua presenza sul territorio livornese, ciò in considerazione degli ulteriori sviluppi del suo rapporto contrattuale con Nuovo Pignone. Tale rapporto sta

ALLEGATO "B"



consolidando la presenza della fabbrica fiorentina (e della multinazionale che ne detiene la proprietà) nella nostra zona e sarà sicuramente in grado di sviluppare ulteriori effetti positivi sia per la nostra società che per l'intera economia dell'area. Dal punto di vista strettamente operativo SPIL ha portato avanti la progettazione per la ristrutturazione integrale del fabbricato ex uffici (4000 mq di superficie) per la cui esecuzione sono in essere contatti con aziende specializzate del settore; ha praticamente concluso la realizzazione del primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione ivi comprese tutte le reti per utilità (acqua, gas, telefono, energia elettrica). Dopo numerose difficoltà di ordine burocratico per l'esecuzione degli allacci alle reti generali si è riusciti comunque a perseguire l'obiettivo di mettere tutte le aziende in condizione di operare. Durante l'esercizio si è finalmente concluso l'iter di assegnazione, da parte della Provincia di Livorno, dei lavori per la messa in sicurezza idraulica del fosso dell'Acqua Salsa, essenziali per il proseguo delle attività edilizie all'interno del piano di lottizzazione SPIL.

Ciò ha consentito anche la realizzazione del nuovo ponte di accesso al parco industriale e il definitivo allaccio delle erti fognarie nere al limitrofo depuratore comunale.

Nonostante le note difficoltà conseguenti il suo collegamento con il gruppo STAFIL di Pordenone, la Soc. ESSEDUE (l'unica partecipata da SPIL tra quelle insediate nell'area ex CMF) ha continuato la produzione e ha mantenuto invariato il livello occupazionale. Nel periodo sono intercorsi numerosi rapporti e

ALLEGATO "B"



contatti con primarie aziende del settore per la definizione di un loro coinvolgimento nella compagine sociale e nella conduzione aziendale, che lasciano ben sperare per un definitivo assestamento delle dinamiche aziendali di Essedue. Alla chiusura dell'esercizio rimangono ancora di proprietà SPIL, all'interno delle aree oggetto del piano di lottizzazione operante, quelle interessate dalla palazzina ex uffici CMF, l'ex infermeria e parte (mq 600 coperti) dei vecchi spogliatoi CMF nonché il terreno acquistato dall'Azienda Agricola Guasticce e ricompreso tra il fosso dell'Acqua Salsà e la Statale 555.

Per tale area sono in corso trattative con aziende collegate al già citato processo di terzizzazione delle lavorazioni NUOVO PIGNONE.

Oltre a questi rimangono di proprietà SPIL nella zona di Guasticce altri terreni e manufatti di provenienza Azienda Agricola Guasticce e ricompresi tra la SS 555 e l'Interporto A. Vespucci.

Per alcune di queste proprietà si era sottoscritto nell'esercizio un preliminare di compravendita con società acquirente (Termobit S.p.A.) che, per responsabilità o scelta della parte promittente l'acquisto, non ha raggiunto la definizione notarile nei termini previsti dando conseguentemente corso alle procedure previste dal contratto a tutela degli interessi della parte promittente la vendita. Per le rimanenti, destinate a standards urbanistici all'interno del piano particolareggiato di Interporto, SPIL ha recentemente proposto alla stessa società interportuale di acquistarle a prezzi vantaggiosi per entrambi.

ALLEGATO "B"



## INIZIATIVE DI REINDUSTRIALIZZAZIONE

### *2. Aree ex Borma*

Nel corso dell'esercizio si sono definite di fatto tutte le operazioni inerenti l'intervento di reindustrializzazione dell'area. Per il completamento definitivo delle opere edilizie e di urbanizzazione non manca che l'esecuzione del tappetino di usura della strada interna, il cui completamento è stato slittato in conseguenza di ritardi legati alle recinzioni da eseguire a cura e spese delle aziende insediate. La vicenda della messa in liquidazione della Soc. Alfa ha liberato di fatto l'immobile di proprietà SPIL rendendo disponibile per altre attività produttive. Sono in corso importanti trattative per la cessione sia del fabbricato che delle residue attrezzature (anch'esse SPIL) presenti che si concretizzeranno durante l'esercizio 2002.

Come nota positiva occorre rimarcare come l'iniziativa di SPIL, nell'affiancamento al Comune di Livorno per la ricollocazione al lavoro dei dipendenti Alfa, abbia riscontrato risultati soddisfacenti e positivi. Di tutti i lavoratori, ad oggi solo 14 sono ancora in mobilità, ma per essi esistono percorsi di assunzione già individuati e concordati.

Nel corso del 2001 si è prodotto un capillare lavoro di razionalizzazione e individuazione delle varie servitù e proprietà condominiali che sono state oggetto di un complesso quanto utile atto notarile di definitiva ricognizione che ha interessato sia SPIL che tutti i suoi aventi causa. Oggi ci troviamo di fronte ad una realtà

ALLEGATO "B"



condominiale con regolamenti approvati e condivisi, con proprietà e servitù accertate ed accettate e, conseguentemente, più facilmente gestibili. Al riguardo appare significativo ricordare che, pur avendone titolo, SPIL ha preferito rinunciare alla tenuta della gestione condominiale, aderendo alla proposta di affidarla a soggetto specializzato. Sono terminati anche i lavori di ristrutturazione della palazzina 24 al cui piano terreno è stata realizzata l'importante sala polifunzionale a servizio del complesso e dell'intera città. Sul piano degli investimenti occorre sottolineare la chiusura dell'operazione I.C.S. Detta società ha terminato la realizzazione delle due palazzine destinate a servizi e del moderno parcheggio multipiano. SPIL, che ne deteneva la maggioranza relativa delle azioni, è uscita dalla compagine sociale ricavandone una plusvalenza a testimonianza della qualità dell'operazione. Dalla stessa ICS, SPIL ha successivamente acquistato parte dei magazzini commerciali situati al piano terra dell'autosilos mettendoli a reddito con affitto stipulato con la soc. IN MOTO SRL concessionaria di motoveicoli.

La qualità industriale, occupazionale, urbanistica ed edilizia dell'operazione Borma è unanimamente stata riconosciuta in ogni occasione, confortando la società sulla qualità delle scelte e sulla efficienza della propria iniziativa.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. M.' or similar, written in a cursive style.

ALLEGATO "B"



## INIZIATIVE DI REINDUSTRIALIZZAZIONE

### *3. Ex Mobilificio Giannetti*

Con l'inaugurazione del complesso, denominato Le Ali, si è formalmente chiusa l'operazione di reindustrializzazione dell'ex mobilificio Giannetti.

Seppure contenuto nei numeri rispetto ad altre iniziative di SPIL, l'intervento è stato significativo e caratterizzante perchè ha abbracciato settori ed aziende non tipicamente proprie della tradizionale azione di SPIL. Rimangono di proprietà SPIL; a fine esercizio, ancora due unità immobiliari:

- La palazzina ex uffici, già compromessa e la cui cessione notarile era stata prevista entro il 31/12/2001, per difficoltà che la parte promittente acquirente ha trovato nella ricerca dei finanziamenti.
- La porzione di capannone industriale promessa in vendita alla Soc. Solari Antincendi per gli stessi motivi.

Per quanto attiene alla palazzina si è avuta conferma della positiva soluzione del problema e quindi si procederà alla cessione in tempi brevi, mentre, purtroppo, non altrettanto è dato sperare per il rapporto con la Solari Antincendi (per il quale è stato deciso di ricorrere alla soluzione arbitrale).

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. V. C.', is located in the lower right quadrant of the page.

ALLEGATO "B"



## ALTRE INIZIATIVE DI PROMOZIONE INDUSTRIALE

### *1. Partecipazioni*

Tre le partecipazioni legate direttamente alle attività produttive detenute da SPIL: Essedue SRL, Interporto Toscano "A. Vespucci" e Immobiliare Centri Servizi S.p.A..

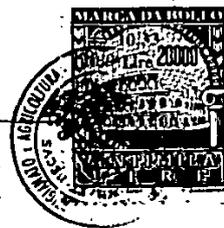
Su Essedue SRL, si è già offerto la necessaria informazione nella parte intitolata "Piana di Guasticce".

Per quanto attiene Interporto c'è da rilevare come la nuova gestione amministrativa sia riuscita a migliorarne l'andamento dei conti economici e finanziari e ad accelerarne la definizione dei lavori. Tale gestione ha consentito che in occasione dell'aumento di capitale in corso sia stata definita una valutazione delle azioni con un valore di sovrapprezzo di 1/1. Dobbiamo quindi aspettarci ritorni importanti sia di ordine economico che politico da questa strategica partecipazione.

Per quanto riguarda la Immobiliare Centri Servizi S.p.A., di cui si è riferito più ampiamente nel capitolo "Borma", la partecipazione si è esaurita nel corso dell'esercizio con risultati più che soddisfacenti.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Cul', is located in the lower right quadrant of the page.

ALLEGATO "B"



## ALTRE INIZIATIVE DI PROMOZIONE INDUSTRIALE

### *2. Cooperativa Lavoratori delle Costruzioni a r.l.*

Come ampiamente noto, previa deliberazione dell'Assemblea Ordinaria del 22 dicembre 1998, la Vs. società aveva autorizzato la concessione di un'anticipazione onerosa redimibile a favore della Cooperativa Lavoratori delle Costruzioni a r.l..

Allo stato, l'intesa conseguita, continua ad avere conforme e regolare esecuzione.

ALLEGATO "B"



## INNOVAZIONE E SVILUPPO TECNOLOGICO

### *1. Società del polo scientifico e tecnologico*

Il bilancio d'esercizio 2001 della Società per il Polo Scientifico e Tecnologico dell'area livornese S.r.l., di cui SPIL è socio unico, evidenzia un utile di Lire 1.793.427 dopo aver effettuato accantonamenti per imposte per Lire 72.937.000 ed ammortamenti per Lire 370.384.419. L'esercizio appena concluso ha fatto registrare il raggiungimento di importanti risultati e rappresenta una solida premessa per ulteriori sviluppi nella linea d'azione della società. Nel 2001 PST ha consolidato la struttura operativa ed attraverso molteplici iniziative e progetti ha accresciuto la propria visibilità sul territorio, nei confronti di Enti locali, Imprese ed Università, proponendosi quale interlocutore autorevole ed affidabile per l'attivazione del polo scientifico e tecnologico livornese. Resta, quindi, confermata la strategia operativa della società basata su due filoni principali d'attività:

- il sostegno all'attivazione imprenditoriale innovativa ed il supporto alle PMI;
- la formazione di alto livello.

Nel corso dell'anno è stato portato a conclusione il progetto comunitario "SERCAL" che rappresenta la più importante iniziativa attivata dal Polo nel settore dell'innovazione e del trasferimento tecnologico, con particolare riferimento al settore dei servizi pubblici locali. E' stato esaurito anche il Progetto "Door to door", cofinanziato nell'ambito del programma comunitario INTERREG II: l'iniziativa ha

ALLEGATO "B"



portato alla creazione di una mappatura dinamica delle PMI locali a caratterizzazione tecnologica ed innovativa, contenuta in un apposito data base strutturato per consentire facili ed immediate interrogazioni. E' stato infine avviato il Progetto "Università ed Imprese", che, grazie al cofinanziamento concesso dal Ministero del Lavoro e P.S. ai sensi dell'art. 1 ter della Legge 236/93, si prefigge l'obiettivo di sperimentare un vero e proprio modello di trasferimento tecnologico per le PMI, in stretto raccordo con l'Università di Pisa e le associazioni imprenditoriali di categoria.

E' proseguita anche l'attività di gestione del Fondo di rotazione del Comune di Livorno per l'acquisizione di quote di partecipazione nel capitale di rischio di nuove imprese innovative, con particolare riguardo alle iniziative giovanili. A quest'azione, nel corso dell'esercizio, se n'è affiancata una analoga, promossa dal Comune di Rosignano Marittimo, che ha attivato un secondo Fondo rotativo, affidandone anche in questo caso la gestione al PST.

L'esercizio è stato ricco di soddisfazioni anche sul fronte della formazione di alto livello, che, oltre alla gestione del *Diploma Universitario in economia ed amministrazione delle imprese* della Facoltà di Economia dell'Università di Pisa, ha visto PST protagonista nella promozione e gestione operativa di molteplici interventi formativi promossi in accordo sia con il Dipartimento di informatica dell'Ateneo pisano che con la Facoltà di Architettura dell'Università di Firenze. Alcune di queste iniziative hanno anche ottenuto il finanziamento da parte della Regione Toscana e della Provincia di Livorno a valere sui fondi del Programma Operativo della Regione

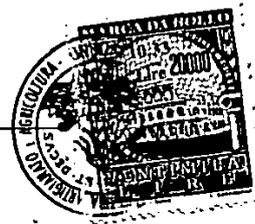
ALLEGATO "B"



Toscana per la Formazione Professionale.

Nel corso dell'esercizio è inoltre proseguita l'azione di semplificazione della struttura societaria che mira ad una concentrazione delle risorse disponibili sulle aree di business sopra evidenziate. Seguendo questa strategia in corso d'anno è stata fusa per incorporazione nel PST la Società Livornese di Telematica S.r.l. ed è stato posto in liquidazione il C.T.A. - Consorzio Tecnico Amministrativo Spil.

ALLEGATO "B"



## PROGRAMMI CONTRIBUTIVI

### *1. Ex art. 1/ter – Legge 236/93*

#### *1. Programma per lo Sviluppo dell'Area livornese – prima fase*

Il Programma di Sviluppo dell'area livornese - oggetto di convenzione sottoscritta con il Ministero del Lavoro e della P.S. in data 12.03.1997 e successivo aggiornamento formalizzato con protocollo aggiuntivo sottoscritto in data 25.05.2001 - risulta cofinanziato ai sensi dell'art. 1 ter della L. 236/93 – prima fase per Lit. 11.588.400.000; ad oggi sono stati richiesti ed erogati i primi due acconti sul contributo assegnato per un importo complessivo di Lit. 6.452.500.000. Nell'agosto dello scorso anno SPIL ha inoltrato al Ministero del Lavoro e Politiche Sociali la prima rendicontazione di spesa e nei primi del 2002 è stata inoltrata la richiesta del terzo anticipo del contributo assegnato.

Il programma ha per oggetto lo svolgimento di attività di supporto ad un nuovo modello di sviluppo dell'area livornese da attuarsi attraverso la realizzazione dell'intervento "centrale" di reindustrializzazione dell'area dismessa denominata "ex Vetreria Borma" in Comune di Livorno; all'iniziativa centrale fanno da corollario ulteriori progetti "complementari" finalizzati al miglioramento dell'assetto infrastrutturale ed ambientale, al consolidamento e potenziamento del patrimonio industriale locale, alla valorizzazione delle risorse turistico-culturali.

L'intervento di recupero e riqualificazione dell'area BORMA da parte di SPIL è stato ultimato nel dicembre del 2000, ma la fase di insediamento delle iniziative imprenditoriali all'interno del complesso

ALLEGATO "B"



non si è ancora conclusa. Ricordiamo, infatti, che alcuni dei lotti assegnati consistevano in aree edificabili, mentre altri riguardavano edifici preesistenti da ristrutturare. La maggior parte delle iniziative prescelte per l'insediamento si è assunta in proprio l'onere di realizzare i nuovi edifici o le ristrutturazioni dei vecchi fabbricati; per questa ragione alcuni lavori sono ancora in corso di ultimazione in ragione dei diversi tempi di assegnazione dei lotti o della complessità degli interventi edilizi programmati da ciascuna azienda. Sui 48.000 mq. di superficie dell'ex Vetreria, gli interventi di recupero e riqualificazione hanno portato allo sviluppo di una superficie utile complessiva di 40.367 mq., buona parte dei quali già ultimati ed in minima parte ancora da completare.

La campagna informativa e promozionale attivata da SPIL ha determinato l'insediamento nel nuovo complesso di n. 13 aziende di cui 11 di produzione e 2 di servizi. Purtroppo con la fine del 2000 è venuta meno una quattordicesima iniziativa, la Alfa S.r.l., che era stata la prima, nel 1997, ad insediarsi nel nuovo complesso e che, per una drastica contrazione del mercato di riferimento, è stata messa in liquidazione. Il fabbricato occupato dalla ALFA è ancora di proprietà di SPIL che è attualmente impegnata nella selezione di una o più iniziative produttive da insediare in luogo dell'azienda in liquidazione.

Il sito reindustrializzato è stato dotato anche di un Centro Servizi e di una struttura polivalente destinata ad accogliere microimprese operanti nel settore artigiano, le cui realizzazioni e commercializzazioni sono state affidate nel primo caso alla società

ALLEGATO "B"



I.C.S. - Immobiliare Centro Servizi S.p.A. e nel secondo alla società Immobiliare C.N.A. S.r.l. Le azioni intraprese dalle due Società incaricate hanno portato all'individuazione di ulteriori 50 iniziative, la metà delle quali, pur avendo già sottoscritto specifici accordi, non si era ancora trasferita nelle nuove sedi all'interno del nuovo complesso. L'altra metà, *inverce, risultava già insediata al 31/12/01.* Alla fine, quando saranno ultimate tutte le assegnazioni, le iniziative insediate, tra imprese produttive, di servizi e studi professionali, dovrebbero attestarsi tra le 60 e le 70 unità.

Gli indicatori confermano, pertanto, una forte capacità di attrazione dell'area nella quale, a regime, a fronte dei contributi stanziati risulteranno attivati circa Lit. 43,3 miliardi di investimenti privati, dei quali Lit. 42,2 miliardi già spesi al 31 dicembre 2001.

Rapportando il totale degli investimenti privati attivati all'importo del contributo concesso, possiamo verificare che l'effetto di "moltiplicatore" svolto dalle risorse pubbliche rispetto agli investimenti privati sarà di 1 a 5,5 ad intervento ultimato. In sostanza il contributo stanziato ha prodotto un volano di investimenti privati pari a quasi 5,5 volte l'investimento pubblico.

L'intervento di riqualificazione della ex Vetreria Borma conferma, quindi, la sua validità come risposta concreta alla carenza strutturale di aree industriali che caratterizza il comprensorio livornese. Come dimostrano i risultati sino ad oggi conseguiti, l'offerta di spazi attrezzati per attività industriali e per servizi ha riscosso una risposta immediata da parte degli operatori economici che hanno dimostrato una rinnovata propensione all'investimento. Il

Wit

ALLEGATO "B"



nuovo complesso riqualificato rappresenta ormai un centro polifunzionale operativo che grazie alla diversa natura delle attività accolte ed alla sua localizzazione in prossimità del centro città, è capace non solo di soddisfare le esigenze delle imprese in esso insediate, ma anche di offrire servizi concreti e qualificati per un'utenza localizzata all'esterno del complesso.

*2. Programma per lo Sviluppo dell'Area livornese: Area ex CMF e zone limitrofe – terza fase*

Il programma cofinanziato prevede la reindustrializzazione e industrializzazione dell'area ex CMF e zone limitrofe attraverso la creazione di un nuovo Parco Industriale, che comprende un complesso di aree individuate con apposito Piano Convenzionato di Lottizzazione (per il seguito PCL), approvato dal Consiglio Comunale di Collesalveti nel 1999: tali aree hanno un'estensione complessiva di oltre 490.000 mq., di cui circa 360.000 mq. relativi allo stabilimento dismesso della CMF.

Il programma prevede il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- il recupero funzionale di aree industriali dismesse attraverso un'iniziativa di reindustrializzazione che garantisca la riqualificazione urbanistica dell'intero complesso, mediante il recupero degli opifici e delle strutture esistenti, l'infrastrutturazione ed il consolidamento delle zone limitrofe, l'edificazione di nuovi capannoni, la realizzazione di un Centro integrato per servizi alle imprese, per il successivo insediamento di attività, esistenti o nuove, di produzione industriali, artigianali e di servizi;

*W41*

ALLEGATO "B"



- riconversione dell'apparato produttivo esistente, anche in conseguenza dell'attuazione dei programmi di riordino delle partecipazioni statali, che porti all'insediamento, in luogo della cessata attività della CMF, di una molteplicità di soggetti imprenditoriali – operanti in settori compatibili con la vigente legislazione urbanistica – che provvedano all'acquisizione dei lotti in cui è suddiviso il realizzando Parco industriale;
- adempimento delle obbligazioni in ordine alla riassunzione degli ex dipendenti CMF contratte da SPIL in concomitanza con l'acquisto del predetto complesso industriale;
- incremento dell'occupazione locale attraverso: localizzazione di nuove iniziative industriali, artigiane e di servizio; razionale rilocalizzazione di imprese esistenti nell'ambito di spazi adeguatamente infrastrutturati e serviti, tali da garantire una logistica adeguata alle esigenze di allargamento del mercato, di crescita della produzione e di conseguente incremento occupazionale.

In termini qualitativi gli effetti attesi in generale sono la tutela della matrice industriale dell'area, l'innesto di nuove ed importanti iniziative produttive qualificate, la conservazione della forza lavoro preesistente con contestuale creazione di nuovi posti, la riqualificazione complessiva dell'area dismessa, l'offerta di un vasto ed assortito polo di attrazione e di sviluppo per soggetti finali diversi.

*W41*

ALLEGATO "B"



Alla fine dell'anno 2001 risultavano assegnati 11 lotti ed erano già 7 le attività produttive avviate; le altre imprese assegnatarie avvieranno le produzioni nel corso del 2002. Le imprese assegnatarie, prima di formalizzare gli accordi per la localizzazione di proprie attività produttive all'interno del complesso in reindustrializzazione, contavano 483 dipendenti. Al 31/12/01, in attuazione o in prospettiva dei nuovi insediamenti nell'ex CMF, il personale dipendente era complessivamente aumentato a 734 unità lavorative, delle quali 701 già trasferiti presso le nuove strutture. Il monitoraggio svolto ha evidenziato, inoltre, il raggiungimento, al 31.12.2001, di 373 anni/uomo di occupazione nei cantieri.

ALLEGATO "B"



## PROGRAMMI CONTRIBUTIVI

### *3. Attività di gestione del Patto Territoriale di Livorno e dell'area livornese*

Nell'ambito del Patto Territoriale di Livorno sono stati ammessi n. 28 progetti imprenditoriali e n. 2 interventi infrastrutturali. Complessivamente è previsto che il Patto territoriale debba attivare Lit. 243.361 milioni di investimenti a fronte dei quali sono stati messi a disposizione Lit. 58.054 milioni di contributi.

Al 31.12.01 lo stato di avanzamento del Patto può essere sintetizzata come segue.

	PROGETTI AMMESSI IN ISTRUTTORIA	DI CUI RINUNCIATI	DI CUI TERMINATI	DI CUI NON ANCORA AVVIATI	DI CUI BENEFICIARI EROGAZIONI
INIZIATIVE PRIVATE	28	11	8	0	13
INIZIATIVE PUBBLICHE	2	0	0	1	1
TOTALE COMPLESSIVO	30	11	8	0	14

La realizzazione delle iniziative imprenditoriali prevede Lit. 166.638,10 milioni di investimenti ammissibili a contributo. I contributi complessivamente assegnati dallo Stato per le iniziative private sono pari a Lit. 31.583,63 milioni. L'occupazione aggiuntiva prevista a completamento di tutti i progetti è prevista in n. 361

ALLEGATO "B"



nuovi occupati.

Dalle attività di monitoraggio aggiornate al 31.12.2001, nell'ambito delle iniziative private risultano complessivamente realizzati investimenti pari a Lit. 43.242,33 milioni corrispondenti al 25,95% delle spese agevolabili. L'occupazione aggiuntiva, che al 31.12.2001 era di 148,20 nuove unità lavorative, ha raggiunto il 41,05% dell'incremento complessivo da conseguire a conclusione del Patto territoriale. I contributi complessivamente erogati, come detto, ammontano a Lit. 4.117,43 milioni, pari al 13,04% di quanto accordato a fronte di tutte le iniziative imprenditoriali agevolate.

In sostanza, ormai in prossimità della scadenza (6 luglio 2002) dei 48 mesi di durata del Patto territoriale, il bilancio sull'attuazione dello strumento di Programmazione Negoziata ci dice che due terzi dei progetti sono stati attivati ed in parte già conclusi, mentre un altro terzo delle iniziative private non ha dato seguito alle intenzioni originariamente prospettate. Ciò dimostra che, pur fra le varie difficoltà procedurali e le alterne modifiche normative, il Patto territoriale rappresenta uno strumento per la pianificazione ed il sostegno dello sviluppo locale sul quale è utile ed opportuno continuare a lavorare.

Al 31/12/01, a fronte delle 11 rinunce formalizzate e delle economie riscontrate in relazione a progetti già conclusi, erano oltre 9 miliardi e mezzo le risorse disponibili per essere rassegnate in favore di nuove iniziative sostitutive di quelle rinunciate; tale circostanza ha portato, in data 1° settembre 2001, alla formale riapertura del Tavolo di Concertazione del patto territoriale per

ALLEGATO "B"



l'avvio della procedura di rimodulazione delle risorse. L'azione svolta ha condotto all'approvazione, in data 10 dicembre 2001, di un "Protocollo d'intesa per la rimodulazione delle risorse del Patto territoriale di Livorno e dell'area livornese", che è stato siglato da tutti i soggetti pubblici e le parti sociali firmatarie del Patto e costituisce la base per la formalizzazione al Ministero delle Attività produttive - al quale nel frattempo è stata trasferita la competenza in materia di patti territoriali - della richiesta di autorizzazione al riutilizzo delle risorse disponibili.

ALLEGATO "B"



## GESTIONE OPERATIVA

### *1. Gestione del patrimonio*

La dotazione immobiliare, presente alla data del 31 dicembre 2001, era così costituita:

- n. 147 unità immobiliari adibite ad uso abitazione civile;
- n. 12 unità immobiliari adibite ad uso ufficio;
- n. 25 unità immobiliari adibite ad uso industriale;
- n. 22 unità immobiliari adibite ad uso diverso.

Il gettito riveniente dalle locazioni, nel corso del mese di dicembre 2001, è risultato ammontare a € 106.633,62 (contro € 90.528,86 dello stesso mese nel 2000 e € 66.339,18 del dicembre 1999).

ALLEGATO "B"



## GESTIONE OPERATIVA

### *2. Gestione finanziaria*

Alla data del 31 dicembre 2001 l'indebitamento a breve della Vs. società, nei confronti del sistema bancario, ammontava a € 7.152.943,00 e quello a medio e lungo (mutui) a € 4.261.253,00, contro, rispettivamente, € 10.827.934,00 e € 4.622.257,00 al 31 dicembre 2000 e € 11.505.534,00 e € 5.213.405,00 al 31 dicembre 1999.

Il significativo decremento complessivamente registrato da tale voce (26%) e da imputare ad una serie di fattori tra i più significativi dei quali segnaliamo:

- una dinamica ed incisiva attività svolta sul versante commerciale;
- una sempre più attenta e rigorosa politica finanziaria;
- un confermato sforzo, espresso dalla struttura nel suo insieme, diretto a combinare lo svolgimento delle varie attività sempre più in sintonia con i preesistenti strumenti di pianificazione.

ALLEGATO "B"



## GESTIONE OPERATIVA

### *3. Struttura del personale*

Al 31 dicembre 2001, la pianta organica della Vs. società risultava così costituita:

n. 2 dirigenti

n. 1 quadro amministrativo

n. 1 quadro tecnico

n. 6 impiegati amministrativi

(di cui 1 part-time ed 1 part-time a tempo determinato),

e la uninominale Polo Scientifico e Tecnologico per l'area livornese:

n. 1 dirigente

n. 1 quadro amministrativo

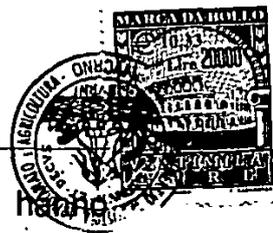
n. 12 impiegati amministrativi

(di cui cinque part-time).

In conseguenza di quanto sopra rappresentato, il quadro di sintesi del personale al 31 dicembre 2001 risulta il seguente:

DIRIGENTI	QUADRI	IMP. F.T.	IMP. P.T.	TOTALE
3	3	11	7	24

ALLEGATO "B"



Alla data odierna, le variazioni che sono intervenute hanno interessato:

- la Vs. società, che rispetto alla data del 31/12 registra, il seguente decremento:
  - n. 1 quadro tecnico
- ed la uninominale P.S.T., che rispetto alla data del 31/12 registra i seguenti incrementi e decrementi:
  - n. 1 impiegato amministrativo (part-time)
  - + n. 1 quadro amministrativo
  - + n. 1 impiegato amministrativo

In conseguenza di ciò, il quadro del personale così aggiornato risulta il seguente:

DIRIGENTI	QUADRI	IMP. F.T.	IMP. P.T.	TOTALE
3	3	12	6	24

ALLEGATO "B"



---

## FATTI DI RILIEVO

*Avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio*

Trattando i punti che precedono abbiamo già evidenziato i fatti rilevanti verificatisi fra la chiusura dell'esercizio e l'estensione della presente relazione.

ALLEGATO "B"



Venendo all'indicazioni richieste dall'art. 2428 Cod. Civ., Vi precisiamo:

*1. attività di ricerca e di sviluppo:*

\* nessun costo di attività di ricerca e sviluppo è imputato in bilancio;

*2. rapporti con imprese controllate collegate (non vi sono imprese controllanti):*

\* con la società del Polo Scientifico e Tecnologico dell'area livornese: accordi di carattere locativo;

\* con il Consorzio Tecnico Amministrativo SPIL: rapporti di consulenza amministrativa e immobiliare che si sono protratti fino al 30 settembre 2001, termine che ha coinciso con l'estinzione del consorzio stesso;

\* con la Immobiliare Centri Servizi S.p.A.: esecuzione di contratti di appalto per urbanizzazione e opere edili in generale;

\* con la Essedue SRL: stipula ed esecuzione di accordi per la reindustrializzazione;

3. non possediamo nè abbiamo mai posseduto neppure indirettamente azioni proprie;

4. non sono state acquistate o alienate nel corso dell'esercizio azioni proprie o di società controllanti;

5. *fatti di rilievo accaduti dopo la chiusura dell'esercizio:* sono descritti nei vari punti di questa relazione.

6. *evoluzione prevedibile della gestione:* anche su di essa si è ampiamente riferito.

---

ALLEGATO "B"



---

Signori Azionisti,

concludiamo proponendoVi di destinare l'utile netto d'esercizio nel modo che segue:

- quanto a € 1.596,85 a riserva legale, e
- quanto al residuo, pari a € 30.340,15, oltre che agli utili portati a nuovo, pari a € 74,00, a riserva disponibile.