S.P.I.L. SPA

57123 LIVORNO (LI)
VIA CALAFATI 4
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 31/12/2008

STATO PATRIMONIALE (in EURO)

ATTIVO	31/12/2008		31/12/2007	
	Parziali	Totali	*Parziali*	Totali
A) CREDITI VS. SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI				
B) IMMOBILIZZAZIONI				
con separata indicazione di quelle concesse in locazione finanziaria				
I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI				
1) Costi di impianto ed ampliamento		2.885		2.220
3) Diritti di brevetto industriale, diritti di brevetto industriale ed opere dell' ingegno		720		1.991
7) Altre		263.467		326.457
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		**267.072**		**330.668**
II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI				
1) Terreni e fabbricati		32.052.603		12.930.949
2) Impianti e macchinario		272.633		348.562
4) Altri beni		48.079		17.438
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		**32.373.315**		**13.296.949**
III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE				
1) Partecipazioni in:				
a) imprese controllate	*116.148*		*12.011.698*	
b) imprese collegate	*30.867*		*30.867*	
d) altre imprese	*25.000*	172.015	*25.000*	12.067.565
2) Crediti				
a) verso imprese controllate				
esigibili entro 12 mesi	*124.228*		*3.259.050*	
esigibili oltre 12 mesi		124.228		3.259.050
d) verso altri				
esigibili entro 12 mesi	*141.356*		*149.956*	
esigibili oltre 12 mesi	*14.292*	155.648	*14.292*	164.248
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		**451.891**		**15.490.863**
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI		**33.092.278**		**29.118.480**

ATTIVO	31/12/2008		31/12/2007	
	Parziali	Totali	*Parziali*	Totali
C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I - RIMANENZE				
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		415		1.426
2) Prodotti in corso lavorazione e semilavorati		9.830.696		8.313.329
3) Lavori in corso su ordinazione		0		179
4) Prodotti finiti e merci		5.674.443		5.599.411
5) Acconti				
TOTALE RIMANENZE		**15.505.554**		**13.914.345**
II - CREDITI				
1)Verso clienti:				
esigibili entro 12 mesi	*397.967*		*524.901*	
esigibili oltre 12 mesi	*253.064*	651.031		524.901
2) Verso imprese controllate:				
esigibili entro 12 mesi	*117.991*		*161.722*	
esigibili oltre 12 mesi		117.991	*500.000*	661.722
4) Verso controllanti:				
esigibili entro 12 mesi	*546.979*	546.979	*574.033*	574.033
4bis) Crediti tributari				
esigibili entro 12 mesi	*101.841*		*266.104*	
esigibili oltre 12 mesi	*0*	101.841	*4.777*	270.881
4ter) Imposte anticipate				
esigibili entro 12 mesi	*24.676*		*48.154*	
esigibili oltre 12 mesi	*41.916*	66.592	*3.245*	51.399
5) Verso altri:				
esigibili entro 12 mesi	*149.601*		*92.312*	
esigibili oltre 12 mesi	*2.708*	152.309	*111.873*	204.185
TOTALE CREDITI		**1.636.743**		**2.287.121**
III - ATTIVITA' FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE				
IV - DISPONIBILITA LIQUIDE				
1) Depositi bancari e postali		19.589		230.056
3) Denaro e valori in cassa		927		1.365
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE		**20.516**		**231.421**
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE		**17.162.813**		**16.432.887**
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI				
1) Ratei attivi				
oltre 12 mesi	*88.234*	88.234	*82.362*	82.362
2) Risconti attivi				
entro 12 mesi	*32.756*	32.756	*17.906*	17.906
TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI		**120.990**		**100.268**
TOTALE ATTIVO (A +B+C+D)		**50.376.081**		**45.651.635**

PASSIVO

	31/12/2008		31/12/2007	
	Parziali	Totali	*Parziali*	Totali
A) PATRIMONIO NETTO				
I - Capitale		2.767.679		2.767.679
II - Riserve da sovrapprezzo azioni		7.439.423		13.119.110
III - Riserve di rivalutazione L 02/09		7.735.874		
IV - Riserva legale		161.474		119.853
V - Riserva statutarie				
VI - Riserve per azioni proprie in portafoglio				
VII - Altre riserve				
a) Riserva facoltativa		2.308.775		2.142.290
b) Riserva arrotondamento euro extracontabile		1		2
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo				
IX - Utile (perdita) d'esercizio		26.864		208.106
TOTALE PATRIMONIO NETTO		**20.440.090**		**18.357.040**
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI				
2) per imposte anche differite	*1.917.828*		*53.045*	
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI		**1.917.828**		**53.045**
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO		**175.753**		**155.957**
D) DEBITI				
4) Debiti verso banche:				
esigibili entro 12 mesi	*8.667.503*		*5.781.154*	
esigibili oltre 12 mesi	*16.873.782*	25.541.285	*11.742.439*	17.523.593
5) Debiti verso altri finanziatori:				
esigibili entro 12 mesi				
esigibili oltre 12 mesi		0		0
6) Acconti:				
esigibili entro 12 mesi		82.582		219.582
7) Debiti verso fornitori:				
esigibili entro 12 mesi	*1.338.523*		*2.595.085*	
esigibili oltre 12 mesi		1.338.523		2.595.085
9) Debiti vs. controllate:				
esigibili entro 12 mesi		13.179		5.496.795
12) Debiti tributari:				
esigibili entro 12 mesi	*440.522*			996.750
esigibili oltre 12 mesi	*78.537*	519.059		
13) Debiti verso istituti previdenziali:				
esigibili entro 12 mesi		34.862		34.376
14) Altri debiti:				
esigibili entro 12 mesi	*34.270*		*65.869*	
esigibili oltre 12 mesi	*68.015*	102.285	*63.502*	129.371
TOTALE DEBITI		**27.631.775**		**26.995.552**
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI				
1) Ratei passivi				
entro 12 mesi		130.734		82.412
2) Risconti passivi				
entro 12 mesi		79.901		7.629
TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI		**210.635**		**90.041**
TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)		**29.935.991**		**27.294.595**
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		**50.376.081**		**45.651.635**

CONTO ECONOMICO

	31/12/2008		31/12/2007	
	Parziali	Totali	*Parziali*	Totali
A) VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		2.024.658		1.959.076
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		1.367.864		1.704.936
3) Variazione lavori in corso su ordinazione		-179		-4.468
4) Incrementi immobilizzazioni per lavori interni				0
5) Altri ricavi e proventi:				
- vari	*1.358.249*		*164.166*	
- contributi c/esercizio	*29.501*	1.387.750	*94.811*	258.977
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		**4.780.093**		**3.918.521**
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		-1.041.739		-1.057.968
7) Per servizi		-1.066.771		-1.770.575
8) Per godimento beni di terzi		-75.308		-69.400
9) Per il personale:				
a) salari e stipendi	*-428.362*		*-431.530*	
b) oneri sociali	*-155.861*		*-154.245*	
c) trattamento di fine rapporto	*-35.156*		*-33.480*	
e) altri costi	*-1.650*	-621.029	*-1.950*	-621.205
10) Ammortamenti e svalutazioni:				
a) ammortamento delle immobilizzazioni immat	*-76.479*		*-75.747*	
b) ammortamento delle immobilizzazioni mater	*-405.037*		*-265.711*	
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	*-8.044*		*-212.891*	
d) Svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante e disponibilità liquide		-489.560		-554.349
11) Variazione rimanenze, materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		223.524		12.372
14) Oneri diversi di gestione		-322.100		-609.137
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		**-3.392.983**		**-4.670.262**
A-B DIFFERENZA VALORE/COSTI DELLA PRODUZIONE		**1.387.110**		**-751.741**
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI				
15) Proventi da partecipazioni				
a) imprese controllate		68.639		2.216.096
16) Altri proventi finanziari				
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:				
- verso controllate				
- verso altri	*2.097*		*3.321*	
d) proventi diversi dai precedenti				
- altri	*15.847*	17.944	*28.597*	31.918
17) Interessi ed altri oneri finanziari				
- altri		-1.576.790		-1.010.009
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		**-1.490.207**		**1.238.005**
D) RETTIFICHE VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE				

	31/12/2008		31/12/2007	
	Parziali	Totali	*Parziali*	Totali
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI				
20) Proventi:				
- altri proventi	*482.568*		*13.880*	
- arrotondamento euro extracontabile	*1*			
		482.569		13.880
21) Oneri:				
- imposte relative ad esercizi precedenti	*-111.565*		*-9.123*	
- arrotondamento euro extracontabile			*-1*	
- altri oneri	*-52.214*	-163.779		-9.124
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE		**318.790**		**4.756**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		**158.515**		**216.440**
22) Imposte sul reddito dell'esercizio				
imposte correnti	*-448.649*		*-12.116*	
imposte differite e anticipate	*316.998*	-131.651	*3.782*	-8.334
UTILE DELL'ESERCIZIO		**26.864**		**208.106**

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

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Riccardo Vitti

Il presente documento informatico corrisponde a quanto scritto e sottoscritto sui libri sociali.
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la CCIAA di Livorno autorizzazione n. 11333/2000 Rep. II del 22/01/2001

Organi sociali

Consiglio di Amministrazione	**Vitti Riccardo**	**Presidente**
	Anna Maria La Scala	Vice-presidente
	Catarsi Enzo	Consigliere
	Roberto D'Ambra	Consigliere
	Ivano Martelloni	Consigliere
	Ippolito Musetti	Consigliere
	Nardi Roberto	Consigliere
	Signorini Alessandro	Consigliere

Collegio Sindacale	**Pierluigi Boroni**	**Presidente**
	Galli Renzo	Sindaco effettivo
	Erica Ruscelli	Sindaco effettivo

NOTA INTEGRATIVA

Criteri di formazione

Il Bilancio al 31/12/2008 è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa ed è redatto secondo i principi stabiliti dall'art. 2423 bis del Codice Civile.
Il bilancio è presentato in forma comparativa con quello al 31 dicembre 2007 ed è espresso in Euro. Sono state omesse le voci che nel presente bilancio e in quello relativo al precedente esercizio presentano valore nullo.
I principi contabili applicati allo stato patrimoniale ed al conto economico sono in linea con quelli adottati nell'esercizio precedente.
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.
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 2423, comma 5 del codice civile e 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, dai principi contabili suggeriti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).
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%
03	Licenze software	20%
07	Oneri stipula mutui	In base alla durata del finanziamento in quote costanti
07	Contratto di cointeressenza	In base alla durata del contratto
07	Oneri progetti pluriennali	10%

Disavanzo da annullamento immobilizzazione finanziaria

La Società, nel corso dell'esercizio, ha proceduto all'incorporazione di una società uninominale. Da questa operazione straordinaria è emerso un disavanzo di fusione che è stato imputato come segue:

- ad incremento del valore degli immobili acquisiti;
- ad incremento del fondo imposte differite, per gli effetti fiscali sul valore dei fabbricati;
- a riduzione del patrimonio netto post–fusione, compensandolo con una riserva, sussistendone i presupposti così come previsto dal principio OIC n. 4.

BII - Immobilizzazioni materiali

La voce accoglie gli elementi patrimoniali destinati a permanere durevolmente nel patrimonio societario. Essi sono iscritti 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 rispetto all'effettivo utilizzo economico e tecnico dei beni in oggetto.
In conformità con la facoltà prevista dal principio OIC n. 16, la società non ha proceduto ad effettuare l'ammortamento sugli immobili civili in quanto le caratteristiche specifiche degli immobili non hanno subito perdite di valore.
Gli ammortamenti sono calcolati sulla base delle seguenti aliquote, tenuto conto dell'esercizio di entrata in funzione (per le immobilizzazioni entrate in funzione nel corso dell'esercizio, le quote di ammortamento sono state rapportate al mese di effettivo utilizzo economico e tecnico dei beni):

Voce	Beni	Aliquote ammortamento %
01	Fabbricati (al netto costo del terreno)	1,5 -3
02	Impianti	7,5
04	Altri beni	
	Macchine ufficio	12
	Macchine elettroniche	20
	Elaboratori	20
	Telefoni cellulari	20
	Mobili ed arredamento	12

Per quanto concerne gli ammortamenti relativi agli immobili destinati ad attività industriali e/o commerciali, tenuto conto dei principi contabili, si è ritenuto di applicare l'aliquota di ammortamento solo al valore del fabbricato escludendo la quota dell'area su cui insiste il medesimo.
Per la valorizzazione dell'area si è adottato il criterio fiscale (ai sensi del Decreto Legge n. 223 del 4 Luglio 2006) che corrisponde sostanzialmente ad una stima civilistica.

Valutazione degli immobili pervenuti per fusione di società uninominale.

Per quanto concerne il patrimonio immobiliare acquisito con l'operazione straordinaria di fusione, si è proceduto, come già detto, ad imputare parte del disavanzo ad incremento del valore degli immobili, allineandolo a quanto risulta da perizie di stima in possesso della Società.

Rivalutazione ex DL 185/2008

Ai sensi del Decreto Legge n. 185 del 2008 così come convertito con modificazioni nella Legge n. 2 del 2009, la Società nel corso dell'esercizio ha proceduto alla rivalutazione del proprio patrimonio immobiliare.
In particolare ha effettuato la rivalutazione dei beni immobili non ammortizzabili, con effetti anche fiscali, comprendendo in tale categoria, secondo l'interpretazione fornita dall'Amministrazione Finanziaria, le aree occupate dalle costruzioni.

BIII - Immobilizzazioni finanziarie

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

01-Partecipazioni
Le partecipazioni in imprese controllate 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.
Il relativo importo viene rettificato in caso di perdita durevole di valore.
Analogo criterio di valutazione è stato adottato per le partecipazioni in altre società.

02-Crediti
I crediti sono iscritti al valore nominale.

Lettera C – Attivo circolante

CI - Rimanenze finali

Le rimanenze sono rappresentate:

- da immobili da commercializzare per i quali il criterio di valutazione adottato è quello del costo specifico di acquisizione. Al costo iniziale sono stati aggiunti gli ulteriori costi di diretta imputazione, quali ad esempio quelli di consulenze tecniche, progettazioni, dei lavori di urbanizzazione e ristrutturazione ecc. Non si è proceduto all'imputazione di alcuna spesa di carattere generale; gli oneri finanziari sono imputati in relazione al costo di produzione per quattro complessi immobiliari come meglio descritto in altra parte della nota integrativa.
- da materie prime (cancelleria, stampati ecc.) il cui criterio di valutazione è stato quello del Fifo.

Ai fini del punto n. 10 dell'art. 2426 si segnala che il valore di mercato dei beni fungibili non differisce in misura apprezzabile dai rispettivi costi correnti alla chiusura dell'esercizio.
I lavori in corso di ordinazione di durata ultrannuale, ove esistenti, sono stati iscritti in base alla percentuale del corrispettivo pattuito correlato allo stato di avanzamento lavori.

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 anche differite
Sono calcolate le imposte differite 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, determinate a norma dell'art. 2120 del Codice Civile, accantonate a fronte dei debiti nei confronti del personale dipendente, che non abbia optato per altro fondo pensionistico, in conformità alle disposizioni di legge, contratti collettivi di categoria e accordi aziendali.

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 chiusura del bilancio e tenendo conto dei rischi e delle perdite maturati nel periodo, anche se divenuti noti successivamente.

Dividendi

I dividendi sono rilevati per competenza nei limiti di quanto deliberato dagli organi societari delle società controllate prima della data di approvazione del presente documento.
I dividendi deliberati da società, controllate e non, successivamente a tale data, sono contabilizzati nell'esercizio in cui la relativa delibera è stata assunta ed in cui sorge il diritto dei soci a percepire il dividendo.

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 OIC n. 25.
In seguito all'esercizio del rinnovo dell'opzione, effettuata nel 2007, di adesione al regime di Consolidato Fiscale Nazionale ai sensi degli artt. 117-129 del Testo Unico delle Imposte sul Reddito (TUIR), la Società opera da "società consolidante" e determina, quindi, un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al Consolidato Fiscale, beneficiando della possibilità di compensare redditi imponibili con perdite fiscali in un'unica dichiarazione.
Ciascuna società controllata aderente al Consolidato Fiscale apporta integralmente alla controllante SPIL il reddito imponibile, rilevando un debito nei confronti di quest'ultima, pari all'IRES da versare; le società che apportano perdite fiscali possono iscrivere un credito nei confronti della controllante pari all'IRES sulla parte di perdita compensata a livello di gruppo.

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.

Archivio ufficiale delle C.C.I.A.A.

STATO PATRIMONIALE

B) Immobilizzazioni

BI. *Immobilizzazioni immateriali*

Saldo al 31/12/2007	*Saldo al 31/12/2008*	*Variazioni*
330.668	267.072	(63.596)

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:

Descrizione	*Costo Storico*	*F/do amm.to*	*Residuo da amm.re*
Modifica statuto 2004	1.500,00	1.500,00	0
Atto fusione Pst Livorno Srlu 2007	2.400,00	960,00	1.440,00
Atto fusione Fenice Srlu 2008	1.806,63	361,33	1.445,30
Totale	*5.706,63*	*2.821,33*	*2.885,30*

Detti costi sono iscritti con il consenso del Collegio Sindacale ed a fronte di essi esistono riserve disponibili sufficienti per una eventuale distribuzione dei dividendi.

BI-3) Diritti, brevetti industriali

Il decremento della voce "diritti di brevetti" (software) è dovuta all'ammortamento del periodo.

BI-7) Altre

Per le altre immobilizzazioni immateriali, i decrementi concernono gli ammortamenti e l'annullamento delle quote residue degli oneri accessori su finanziamenti correlati agli immobili ceduti nell'esercizio, mentre gli incrementi riguardano esclusivamente la contabilizzazione del costo da ammortizzare residuo, relativo ad oneri accessori su un finanziamento, sostenuto dalla incorporata Fenice S.r.l.u.
La composizione di queste immobilizzazioni al termine del periodo è costituita da:

- oneri accessori su finanziamenti;
- una cointeressenza;
- oneri progetto "Sercal";

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 patrimonio sociale.

Saldo al 31/12/2007	*Saldo al 31/12/2008*	*Variazioni*
13.296.949	32.273.315	18.976.366

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 19 marzo 1983 n. 72 e art. 2427 punto 2 Codice Civile).

BII-1) Terreni e fabbricati

Gli incrementi ordinari della voce "Terreni e fabbricati" sono dovuti sia a lavori di straordinaria manutenzione relativi agli immobili di proprietà, tra i quali si collocano quelli relativi alla ristrutturazione dell'immobile sito in Livorno, Via Calafati 4 dove è stata trasferita la nuova sede della Società, sia all'acquisto di un immobile per civile abitazione.
Le variazioni in diminuzione sono dovute agli ammortamenti, applicati secondo i criteri esposti in altra parte della nota integrativa, e alle cessioni di beni intervenute nell'esercizio.
Alcuni fabbricati risultano gravati da vincoli di ipoteca, come meglio descritto al commento sui debiti verso banche.
L'acquisizione del patrimonio immobiliare della società Fenice S.r.l.u. nell'ambito della fusione per incorporazione e la successiva operazione di adeguamento dei valori di libro ai valori di perizia, ha comportato un considerevole incremento del valore del patrimonio immobiliare della Società, pari ad Euro 11.035.000.

La Società si è avvalsa della facoltà, prevista dal Decreto Legge n. 185/08 così come convertito con modificazioni nella Legge n. 2/09, di rivalutare i beni immobili, come risulta dal prospetto sotto riportato. Oggetto della rivalutazione sono stati i beni compresi nella categoria dei beni non ammortizzabili incluse le aree sottostanti i fabbricati.
La rivalutazione è stata determinata avendo riguardo al valore di mercato dei beni secondo quanto risulta da apposite relazioni di stima redatte da esperti del settore.
Tale valore è stato confrontato con il residuo da ammortizzare dei beni stessi. L'importo che ne è risultato è stato assunto come limite massimo della rivalutazione.
Si precisa che la rivalutazione non è stata effettuata su quei beni che, pur essendo compresi nella categoria in oggetto, erano già iscritti in bilancio ad un valore corrispondente al criterio adottato.
L'intera rivalutazione pari ad Euro 7.853.679 è stata contabilizzata a riduzione dei fondi di ammortamento e per il residuo ad incremento del valore dei beni. In contropartita si è iscritta una riserva specifica nel patrimonio netto.
La Società ha proceduto a dare riconoscimento fiscale alla rivalutazione calcolando l'imposta sostitutiva dell'1,5%, il cui ammontare, pari ad Euro 117.805, è stato imputato a riduzione della riserva di cui sopra.
Si attesta che il valore netto dei beni rivalutati risultante dal bilancio in commento non eccede quello che è loro fondatamente attribuibile in relazione al loro valore di mercato.

Tipologia	Ubicazione	Costo storico netto (incluse precedenti rivalutazioni)	Rivalutazione Legge DL 185/08	Valore finale
Fabbricato	Via Albertario 7 p.2	€ 97.023,54	€ 37.976,46	€ 135.000,00
Fabbricato	Via Badaloni 24 p.2	€ 105.507,84	già a valore di mercato	€ 105.507,84
Fabbricato	Via Bengasi 68 p.1	€ 138.156,49	€ 39.603,51	€ 177.760,00
Fabbricato	Via Bixio 33 p.1	€ 79.673,33	già a valore di mercato	€ 79.673,33
Fabbricato	Corso Amedeo 257 p.2	€ 123.446,29	€ 36.553,71	€ 160.000,00
Fabbricato	Via Crimea 9 p.t.	€ 109.032,43	già a valore di mercato	€ 109.032,43
Fabbricato	Via dell'Angiolo 22 p.2	€ 89.658,22	€ 25.071,78	€ 114.730,00
Fabbricato	Via de Larderel 59 p.2	€ 95.454,84	già a valore di mercato	€ 95.454,84
Fabbricato	Via del Leone 27 p.3	€ 149.950,26	€ 49,74	€ 150.000,00
Fabbricato	Via del Vigna 193 p.2	€ 107.290,79	€ 92.709,21	€ 200.000,00
Fabbricato	Via del Vigna 189 p.3	€ 112.138,74	€ 88.861,26	€ 201.000,00
Fabbricato	Via del Vigna 193 p.1	€ 112.407,18	€ 79.592,82	€ 192.000,00
Fabbricato	Via della Coroncina 22 sub 602			
Fabbricato	Via della Coroncina 22 sub 603	€ 266.503,19	€ 100.616,81	€ 367.120,00
Fabbricato	Via della Coroncina 22 sub 604			
Fabbricato	Via della Posta 62 p.4	€ 95.255,95	€ 34.744,05	€ 130.000,00
Fabbricato	Via della Madonna 97 p.1	€ 134.949,01	€ 37.706,99	€ 172.656,00
Fabbricato	Via della Venezia 14 p.t.	€ 120.857,43	€ 43.782,57	€ 164.640,00
Fabbricato	Via del Fagiano 119 p.t.	€ 97.547,42	€ 36.082,58	€ 133.630,00
Fabbricato	Via dell'Oriolino 1 p.2	€ 102.811,83	€ 73.188,17	€ 176.000,00
Fabbricato	Via Fiorenza 4 p.1 sub 603	€ 200.578,34	€ 33.661,66	€ 234.240,00
Fabbricato	Via Fiorenza 4 p.1 sub 604			
Fabbricato	Via Galilei 15 sub. 613			
Fabbricato	Via Galilei 15 sub. 601			
Fabbricato	Via Galilei 15 sub. 603			
Fabbricato	Via Galilei 15 sub. 604	€ 953.014,70	€ 69.825,30	€ 1.022.840,00
Fabbricato	Via Galilei 15 sub. 605			
Fabbricato	Via Galilei 15 sub. 606			
Fabbricato	Via Galilei 15 sub. 608			
Fabbricato	Via Galilei 15 sub. 609			
Fabbricato	Via Garibaldi 383 p.2	€ 131.758,27	€ 40.241,73	€ 172.000,00
Fabbricato	Via Guerrazzi 50 P.1	€ 132.957,07	€ 23.282,93	€ 156.240,00
Fabbricato	Via Mastacchi 3 p.2	€ 89.456,93	€ 15.543,07	€ 105.000,00
Fabbricato	Via Maggi 56 p.1	€ 102.276,97	€ 9.723,03	€ 112.000,00
Fabbricato	Via Menichetti 4 p.1	€ 132.497,28	già a valore di mercato	€ 132.497,28
Fabbricato	Via Prato 6 p.t.	€ 75.440,27	€ 56.559,73	€ 132.000,00
Fabbricato	Via Rossini 11 p.2	€ 103.769,85	€ 22.230,15	€ 126.000,00
Fabbricato	Piazza II Giugno 31 p.2	€ 116.419,76	già a valore di mercato	€ 116.419,76
Fabbricato	Piazza Guerrazzi 3 p.1	€ 111.725,06	€ 95.026,94	€ 206.752,00
Fabbricato	Piazza Guerrazzi 18 p.3	€ 133.677,18	€ 70.946,82	€ 204.624,00
Fabbricato	Via P.Pisana 35 p.2	€ 115.519,42	€ 10.480,58	€ 126.000,00
Fabbricato	Via S. Jacopo 82 p.t.	€ 133.323,98	€ 14.096,02	€ 147.420,00
Fabbricato	Via S. Luigi 20 p.1	€ 145.792,57	€ 1.816,43	€ 147.609,00
Fabbricato	Via Solferino 67 p.2	€ 120.604,19	€ 33.395,81	€ 154.000,00
Fabbricato	Via Sardegna 16 p.2	€ 135.694,64	€ 92.145,36	€ 227.840,00
Fabbricato	Via S.Sebastiano 12 p.2	€ 109.244,35	€ 80.755,65	€ 190.000,00
Fabbricato	Via S. Sebastiano12 p.3	€ 108.450,77	€ 89.549,23	€ 198.000,00
Fabbricato	Via S. Sebastiano 12 p.4	€ 105.473,74	€ 89.526,26	€ 195.000,00
Fabbricato	Via S. Sebastiano 12 p.5	€ 88.547,51	€ 85.452,49	€ 174.000,00

Archivio ufficiale delle C.C.I.A.A.

Fabbricato	Via S.Fortunata 16 p.5	€ 112.628,31	€ 59.431,69	€ 172.060,00
Fabbricato	Via Sproni 16 p.2	€ 83.515,85	già a valore di mercato	€ 83.515,85
Fabbricato	Via Tonci 33 p.t.	€ 62.216,79	€ 3.863,21	€ 66.080,00

Tipologia	Ubicazione	Costo storico netto (incluse precedenti rivalutazioni)	Rivalutazione Legge DL 185/08	Valore finale
Fabbricato	ViaTerrazzini 129 p.2	€ 77.182,18	€ 20.817,82	€ 98.000,00
Fabbricato	Via Tommasi 2 p.1	€ 103.597,35	€ 13.652,65	€ 117.250,00
Fabbricato	Via Verdi 7 p.3	€ 99.401,69	€ 73.498,31	€ 172.900,00
Fabbricato	Vicolo S. Vincenzo 17 p.2	€ 130.248,42	€ 6.102,48	€ 136.350,90
Fabbricato	Viale Carducci 27	€ 125.280,66	€ 67.530,34	€ 192.811,00
Fabbricato	Via Gemignani	€ 175.693,31	già a valore di mercato	€ 175.693,31
Area	Scali del Corso 5 sub 22	€ 2.834,00		
Area	Scali del corso 5 sub 10	€ 13.428,20	€ 87.237,80	€ 103.500,00
Area	Via Calafati 4	€ 144.607,93	€ 536.932,07	€ 681.540,00
Area	Via dell'Artigianato 55	€ 488.580,93	€ 269.603,07	€ 758.184,00
Area	Via Boccherini 15	€ 44.294,96	€ 149.955,04	€ 194.250,00
Area	Via Spagna (Collesalvetti) anno 2005	€ 528.881,35		
Area	Via Spagna (Collesalvetti) anno 2006	€ 129.035,75	€ 182.082,90	€ 840.000,00
Area	Paduletta	€ 533.813,67	€ 4.566.186,33	€ 5.100.000,00
Area	Cantierini (Fg 2 - 298)	€ 3.552,11	€ 46.447,89	€ 50.000,00
Area	Cantierini (Fg 2 -175-341)	€ 10.461,34	€ 109.538,66	€ 120.000,00
	Totale	€ 8.353.142,43	€ 7.853.679,11	€ 16.206.821,54

BII-2) Impianti e macchinario

I decrementi concernono principalmente gli ammortamenti del periodo.

BII-4) Altri beni

La variazione del periodo è dovuta prevalentemente agli acquisti di materiale informatico ed agli ammortamenti del periodo.

BIII. *Immobilizzazioni finanziarie*

BIII-1) Partecipazioni

31/12/2007	*Incrementi*	*Decrementi*	*31/12/2008*
12.067.565		(11.895.550)	172.015

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

✓ BIII 1-a) Imprese controllate

Denominazione	*Sede*	*Capitale sociale*	*Patrimonio netto*	*di cui utile/ perdita*	*%*	*Valore di carico*
Sercal Srlu	Livorno	40.000	70.133	30.134	100,00	40.000
Esteem Srl	Livorno	45.000	178.650	63.247	66,67	45.869
Pst-Bic Livorno	Livorno	100.000	30.279	(57.178)	100,00	30.279

Srlu

Le variazioni intervenute sono riassumibili come segue:

- Pst-Bic Livorno S.r.l.u.
  Si è proceduto alla svalutazione della partecipazione per un importo pari alla presunta perdita di valore.
  Il valore netto contabile corrisponde al patrimonio netto al termine dell'esercizio.
- Fenice S.r.l.u.
  Nel mese di giugno 2008 è stato formalizzato l'atto di fusione per incorporazione della società uninominale Fenice S.r.l.u.; pertanto è stata annullata la relativa partecipazione.
  Il disavanzo da annullamento, pari a Euro 11.718.372, è stato imputato per Euro 7.669.340 ad incremento del patrimonio immobiliare della Società in base ai valori di perizia tecnica, mentre la restante somma, pari ad Euro 4.049.032, è stata imputata a decremento della riserva da sovrapprezzo azioni.
  Il disallineamento fra i valori contabili ed i valori riconosciuti ai fini fiscali per gli immobili in oggetto, ha comportato la necessità di procedere all'iscrizione della fiscalità differita, correlata al valore del solo fabbricato, per Euro 1.630.655. Tale somma, che ha concorso a formare il disavanzo da annullamento, è stata imputata a riduzione della riserva da sovrapprezzo azioni.
- Esteem S.r.l.
  Alla data di redazione del presente documento, è intervenuta la totale cessione della partecipazione.

✓ <u>BIII 1-d) Altre Imprese</u>

In osservanza a quanto previsto dall'art. 2427 bis il valore delle partecipazioni nelle società diverse da quelle controllate o collegate è pari o superiore al valore equo.

<u>Attività di direzione e coordinamento</u>
La Società esercita, alla data di redazione del presente documento, attività di direzione e coordinamento nei confronti delle seguenti società:

- Pst-Bic Livorno S.r.l.u.
- Sercal S.r.l.u.

Tale attività era esercitata, fino alla data della cessione, anche nei confronti della Esteem S.r.l.

<u>BIII-2) Crediti</u>

Si tratta di crediti per i quali è previsto l'incasso entro 5 anni, fatta eccezione per alcuni depositi cauzionali rilasciati da conduttori di immobili di proprietà della Società.
Il valore dei crediti è iscritto al presunto valore di realizzo ed è riferibile integralmente ad operazioni effettuate in ambito nazionale.

BIII 2-a) Crediti vs. imprese controllate

Trattasi dei crediti verso le società Esteem S.r.l. e Sercal S.r.l.u.
Il credito verso Esteem S.r.l., di Euro 97.757, si è generato per effetto delle operazioni di consolidamento fiscale di gruppo nel 2007-2008 e della distribuzione del dividendo 2008.
Il credito verso Sercal S.r.l.u., di Euro 26.473, è relativo alla distribuzione del dividendo 2008.

BIII 2-d) Crediti vs. altri

Trattasi principalmente di:
- crediti a titolo oneroso nei confronti di alcuni soggetti imprenditoriali verso i quali è previsto un piano concordato di rimborso, che si prevede di incassare nel medio termine;
- depositi cauzionali pari a Euro 11.240 sui quali sono maturati negli anni interessi pari ad Euro 3.052.

C) Attivo circolante

CI. *Rimanenze*

Saldo al 31/12/2007	*Saldo al 31/12/2008*	*Variazioni*
13.914.345	15.505.554	1.591.209

Le rimanenze sono suddivise nei seguenti gruppi riguardanti:

Bil. CEE	Dettaglio
CI-1	materie di consumo (cancelleria, prodotti per computer e pulizia);
CI-2	immobile sito in Livorno – Largo Valdesi (ex cinema Odeon);
CI-3	attività progetto Urban Italia Livorno;
CI-4 a)	complesso ex CMF;
CI-4 a)	complesso ex Azienda Agricola Guasticce (Parco Servizi di Guasticce + Nuovo Parco Industriale di Guasticce);
CI-4 a)	immobile sito in Livorno, Viale Carducci (ex Palazzo Ciuffardi),
CI-4 a	Area limitrofa Viale Carducci (parcheggio ipogeo),
CI-4 b)	immobili conferiti dal Comune di Livorno a fronte di un aumento di capitale sociale
CI-4 b)	Immobile sito nel Comune di Collesalvetti.

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente, salvo quanto specificato in seguito.

L'incremento della rimanenza denominata "ex Azienda Agricola", nell'ambito della quale sono compresi tutti i beni (terreni e fabbricati) facenti parte del nuovo Parco Servizi di Guasticce e del Nuovo Parco Industriale di Guasticce), è principalmente dovuto all'acquisto di un terreno compreso nel perimetro del Nuovo Parco Industriale di Guasticce, che ha incrementato la percentuale di proprietà della Società all'interno del comparto.
La rimanenza del fabbricato sito in Livorno Viale Carducci (ex Palazzo Ciuffardi), rappresenta il valore dell'ultima unità immobiliare ancora da cedere.
La posta relativa all'area limitrofa al Viale Carducci, è costituita dalla

Archivio ufficiale delle C.C.I.A.A.

valorizzazione di un diritto di superficie in ipogeo per la realizzazione di un parcheggio interrato, funzionale al completamento dell'intervento di riqualificazione.
La Società ha inoltre proceduto all'acquisto di un immobile adibito ad uso ufficio, sito nel Comune di Collesalvetti.
Nel contesto della più ampia operazione di riqualificazione del complesso denominato "ex cinema Odeon", la Società, nel corso dell'esercizio, ha anche perfezionato l'acquisto di un ulteriore immobile sito in Livorno ed adiacente a Largo Valdesi. Il valore totale di tale complesso di beni, imputato a rimanenza, ammonta ad Euro 9.830.695,66 comprensivo di tutti gli oneri accessori, tra i quali interessi passivi per Euro 272.994,36 maturati sul finanziamento bancario pluriennale specificamente contratto.
Si è proceduto ad imputare nel costo di produzione gli interessi passivi, secondo individuati criteri logici, per cui il valore dei seguenti beni immobili:

- immobile sito in Livorno – Largo Valdesi (ex cinema Odeon);
- complesso ex CMF;
- complesso ex Azienda Agricola Guasticce;
- area limitrofa Viale Carducci;

è comprensivo della capitalizzazione degli gli oneri finanziari maturati nel corso dell'esercizio e sostenuti per la copertura degli investimenti.
Tale imputazione consente una migliore rappresentazione della situazione patrimoniale ed economica della Società, adeguandola a quanto previsto dai principi emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) in materia.
Il metodo di formazione del costo adottato, ha comportato una capitalizzazione di oneri finanziari pari ad Euro 299.547,09, con conseguente incremento del valore delle rimanenze e miglioramento del conto economico per una cifra analoga, al lordo delle implicazioni fiscali.

CII. *Crediti*

Saldo al 31/12/2007	*Saldo al 31/12/2008*	*Variazioni*
2.287.121	1.636.743	(650.378)

Sono rappresentati da crediti che la società presume di incassare entro i prossimi 5 anni; fa eccezione un unico credito vantato nei confronti di un cliente, per un ammontare di Euro 123.950, per il quale è previsto l'incasso oltre il termine quinquennale.
Non vi sono crediti in valuta estera e tutti gli importi sono ascrivibili ad operazioni effettuate in ambito nazionale.
Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	*Entro 12 mesi*	*Oltre 12 mesi*	*Totale*
Verso clienti	397.967	253.064	651.031
Verso imprese controllate (natura commerciale)	117.991		117.991
Verso Ente controllante (natura commerciale)	546.979		546.979
Verso erario	101.841		101.841
Imposte anticipate	24.676	41.916	66.592
Verso altri	149.601	2.708	152.309
Totale	*1.339.055*	*297.688*	*1.636.743*

Archivio ufficiale delle C.C.I.A.A. Pag 21 di 51

CII-1) Crediti verso clienti

I crediti verso clienti sono costituiti in massima parte dai crediti vantati per dilazioni concesse in relazione al pagamento del prezzo di cessioni di immobili già perfezionate e crediti per canoni di locazione a vario titolo.
I crediti vantati nei confronti di 5 imprese rappresentano circa il 81,47% dell'ammontare complessivo.

CII-2) Crediti verso imprese controllate

Trattasi dei crediti di carattere commerciale vantati nei confronti del Pst-Bic Livorno S.r.l.u., di Sercal S.r.l.u. e di Esteem S.r.l.

CII-4bis) Crediti verso Erario

I crediti verso l'Erario al termine dell'esercizio erano così costituiti:

Erario per credito IVA	101.825
Erario per altre imposte	16
Totale	*101.841*

CII- 4ter) Imposte anticipate

Gli importi sono i seguenti:

Erario IRES imposte anticipate	60.104
Erario IRAP imposte anticipate	6.488
Totale	*66.592*

Si tratta dell'ammontare delle imposte stanziate a fronte di variazioni fiscali temporanee.

CII-5) Crediti verso altri

I crediti verso altri, al termine dell'esercizio, erano così costituiti:

Credito per cointeressenza	17.670
Ministero Sviluppo Economico per Patto Territoriale	72.622
Altri	62.017
Totale	*152.309*

CIV. *Disponibilità liquide*

Saldo al 31/12/2007	*Saldo al 31/12/2008*	*Variazioni*
231.421	20.516	(210.905)

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

Saldo al 31/12/2007	*Saldo al 31/12/2008*	*Variazioni*
100.268	120.990	20.722

D1) Ratei

Riguardano interessi calcolati su anticipazioni onerose e su dilazioni a lungo termine concesse a terzi, pari a Euro 88.234

D2) Risconti

L'importo è rappresentato principalmente dalle quote di costo rinviate a futuri esercizi relative ad assicurazioni, fideiussioni ed attività promozionali.

Passività

Si precisa che tutti i debiti sono verso soggetti residenti nell'area geografica italiana.

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2007	*Saldo al 31/12/2008*	*Variazioni*
18.357.040	20.440.090	2.083.050

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono dettagliate nel "Prospetto delle variazioni nei conti del patrimonio netto" e nel "Prospetto della possibilità di utilizzazione delle riserve".
Il capitale societario è costituito da n. 5.322.460 azioni ordinarie del valore unitario di 0,52 Euro cadauna.
La Società non ha emesso azioni di godimento.

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2007	*Saldo al 31/12/2008*	*Variazioni*
53.045	1.917.828	1.864.783

B2) Fondo per imposte anche differite

Descrizione	*31/12/2007*	*Incrementi*	*Decrementi*	*31/12/2008*
Per imposte	53.045	1.917.828	(53.045)	1.917.828

Come già esposto nella parte riguardante i criteri di valutazione, figurano in questa voce gli accantonamenti per imposte differite.
Il fondo imposte differite stanziato nell'esercizio deriva dalla rateizzazione delle imposte su una plusvalenza realizzata.
E' stato inoltre effettuato l'accantonamento di Euro 1.630.655, relativo alle imposte differite calcolate sull'ammontare del disallineamento tra i valori contabili e quelli fiscalmente riconosciuti relativi al patrimonio immobiliare della incorporata Fenice S.r.l.u., limitatamente ai fabbricati.
Tale somma è stata ridotta di Euro 24.460 per la quota calcolata sull'ammortamento di periodo non deducibile fiscalmente.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2007	*Saldo al 31/12/2008*	*Variazioni*
155.957	175.753	19.796

La variazione è così costituita:

Incremento per accantonamento dell'esercizio	27.722
Incremento per rivalutazione capitale	4.376
Decremento per imposta sostitutiva DLG 47/00	(481)
Decremento per utilizzo dell'esercizio	(11.821)

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. Si precisa che, al termine dell'esercizio, nessun dipendente aveva optato per il versamento della quota maturata di trattamento fine rapporto a favore di altri fondi pensionistici.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2007	*Saldo al 31/12/2008*	*Variazioni*
26.995.552	27.631.775	636.223

Descrizione	*31/12/2007*	*31/12/2008*	*Variazioni*
D4-Debiti vs banche	17.523.593	25.541.285	8.017.692
D6-Acconti	219.582	82.582	(137.000)
D7-Debiti vs fornitori	2.595.085	1.338.523	(1.256.562)
D9-Debiti vs controllate	5.496.795	13.179	(5.483.616)
D12- Debiti tributari	996.750	519.059	(477.691)
D13- Debiti vs enti previdenziali	34.376	34.862	486
D14-Altri debiti	129.371	102.285	(27.086)
Totale	26.995.552	*27.631.775*	*636.223*

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

Descrizione	*Entro 12 mesi*	*Oltre 12 mesi*	*Totale*
D4-Debiti verso banche	8.667.503	16.873.782	25.541.285
D6-Debiti per acconti	82.582		82.582
D7-Debiti verso fornitori	1.338.523		1.338.523
D9-Debiti verso controllate	13.179		13.179
D12-Debiti tributari	440.522	78.537	519.059
D13-Debiti vs. Ist. previdenza	34.862		34.862
D14-Altri	34.270	68.015	102.285
Totale	*10.611.441*	*17.020.334*	*27.631.775*

Non vi sono debiti in valuta estera; ai sensi dell'articolo 2427, comma 6° del Codice Civile si precisa che i debiti sono ascrivibili esclusivamente ad operazioni effettuate in ambito nazionale.
I debiti di durata residua superiore a 5 anni sono pari ad Euro 7.468.789 e sono relativi a mutui ipotecari soggetti a modifiche con il variare del tasso di interesse di riferimento. L'incremento di questa posta, rispetto al precedente esercizio, è relativo al mutuo ipotecario che è stato trasferito in capo alla Società nel contesto della fusione per incorporazione della controllata Fenice S.r.l.u.

D4) Debiti verso banche

Descrizione	*Importo entro 12 mesi*	*Importo oltre 12 mesi*
Mutui passivi	961.225	11.873.782
Finanziamenti bancari a breve termine	7.706.278	
Finanziamento operazione Odeon		5.000.000
Totale	*8.667.503*	*16.873.782*

La variazione del debito verso banche è ascrivibile alle seguenti operazioni:
- al rimborso delle quote di capitale dei mutui già in essere all'inizio dell'esercizio, secondo i rispettivi piani di ammortamento;
- all'estinzione anticipata di un mutuo;
- all'acquisizione del mutuo precedentemente intestato alla incorporata Fenice S.r.l.u.;
- all'incremento dell'importo finanziato correlato all'operazione di ristrutturazione dell'immobile "ex cinema Odeon" sito in Livorno, Largo Valdesi.

I mutui ed il finanziamento per l'operazione Odeon sono assistiti da garanzie reali (ipoteche) concesse su unità immobiliari civili e industriali di proprietà.

D6) Acconti

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

D7) Debiti vs. fornitori

I debiti verso fornitori accolgono i debiti di natura commerciale e quelli relativi agli acquisti di beni o servizi; tale posta comprende le fatture da ricevere.
Il decremento rispetto al precedente esercizio è dovuto principalmente al saldo del prezzo di acquisto del complesso immobiliare ex cinema Odeon.

D9) Debiti vs controllate

Trattasi di un debito verso la controllata Sercal S.r.l.u., derivante dall'operazione di fusione per incorporazione del Pst Livorno S.r.l.u. il cui ramo d'azienda è stato conferito da SPIL in sottoscrizione del capitale sociale della stessa Sercal S.r.l.u.
La variazione di questa voce, rispetto al precedente esercizio, è dovuta all'annullamento delle poste reciproche tra la Società e la Fenice S.r.l.u. per effetto della già menzionata operazione di fusione per incorporazione.

D12) 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).
La variazione rispetto al precedente esercizio è dovuta principalmente ad un minor importo delle imposte correnti del consolidato di gruppo.

D13) Debiti vs istituti previdenziali

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

D14) Altri debiti

I debiti principali sono costituiti da:

- Euro 68.015 per depositi cauzionali ed interessi verso inquilini degli immobili di proprietà della società.
- Euro 21.973 per debiti relativi ad emolumenti, ferie maturate e non godute dal personale dipendente e relativi contributi.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2007	*Saldo al 31/12/2008*	*Variazioni*
90.041	210.635	120.594

I ratei sono costituiti dagli importi relativi ai:
- ratei di 14a mensilità per il personale dipendente, comprensivi degli oneri accessori per complessivi Euro 19.597;
- quota di competenza dell'esercizio degli interessi passivi sul finanziamento dell'operazione Odeon, da liquidarsi secondo i criteri temporali fissati contrattualmente e pari ad Euro 111.137.

Quanto ai risconti, si tratta della quota di un fitto attivo di competenza dell'esercizio successivo.

Conti d'ordine

Descrizione	*31/12/2007*	*31/12/2008*	*Variazioni*
Sistema improprio dei rischi	536.029	483.687	(52.342)

Fideiussioni rilasciate nell'interesse della società ed a favore di terzi

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

Al termine dell'esercizio la Società aveva ricevuto le seguenti garanzie:
- Euro 391.875 per polizza fideiussoria assicurativa rilasciata a favore del Comune di Collesalvetti a garanzia dei residui oneri d'urbanizzazione relativi all'intervento di re-industrializzazione "ex CMF", tutti già sostenuti al termine dell'esercizio;
- Euro 75.000 per fideiussione rilasciata da Istituto di Credito a garanzia degli obblighi contrattuali assunti per la realizzazione di n. 2 unità immobiliari;
- Euro 13.714 per fideiussione rilasciata da Istituto di Credito a favore dell'Autorità Portuale di Livorno a garanzia degli obblighi contrattuali assunti dalla Società per una concessione inerente un'area presso il Molo Mediceo.

- Euro 3.099 per fideiussione rilasciata da Istituto di Credito a favore di R.F.I. – Rete Ferroviaria Italiana Spa a garanzia degli obblighi contrattuali assunti dalla Società per il mantenimento in esercizio di un raccordo ferroviario interno alle aree "ex CMF".

Nel corso dell'esercizio è stata svincolata la fideiussione rilasciata a favore del Comune di Livorno a garanzia del pagamento degli oneri d'urbanizzazione e diritti di costruzione relativi all'operazione di riqualificazione dell'ex cinema Odeon .

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2007	*Saldo al 31/12/2008*	*Variazioni*
3.918.521	4.780.093	861.572

Descrizione	*31/12/2007*	*31/12/2008*	*Variazioni*
A1-Ricavi vendite e prestazioni	1.959.076	2.024.658	65.582
A2-Variaz. rimanenze prodotti	1.704.936	1.367.864	(337.072)
A3-Variaz. lavori in corso su ordinazione	(4.468)	(179)	4.289
A4-Incrementi immobil. in corso			
A5-Altri proventi	258.977	1.387.750	1.128.773
Totale	*3.918.521*	*4.780.093*	*861.572*

A1) Ricavi delle vendite e prestazioni

La voce delle vendite e delle prestazioni di servizi è costituita, principalmente, dalle locazioni degli immobili costituenti il patrimonio aziendale, a cui si sono aggiunti i proventi degli immobili della incorporata Fenice S.r.l.u., e dai corrispettivi di vendita delle unità immobiliari del complesso di Viale Carducci (ex "Palazzo Ciuffardi") e di quelle dell'area industriale "ex CMF" di Guasticce.

Ricavi per categoria d'attività

Categoria	*31/12/2007*	*31/12/2008*	*Variazioni*
Vendite	1.014.000	594.835	(419.165)
Prestazioni di servizi	65.750	19.700	(46.050)
Locazioni	879.326	1.410.123	530.797
Totale	*1.959.076*	*2.024.658*	*65.582*

A2) Variazioni delle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti

La descrizione dei prodotti in corso di lavorazione è già stata specificata in altra parte della nota integrativa.

A5) Altri proventi

I proventi sono costituiti principalmente da:

- plusvalenze generate con la cessione di immobili industriali propri e della incorporata Fenice S.r.l.u.;
- contributo in conto esercizio per attività di gestione del Patto Territoriale per conto del Ministero dello Sviluppo Economico;
- corrispettivo per le attività di assistenza tecnica al Progetto Urban – Italia Livorno.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2007	*Saldo al 31/12/2008*	*Variazioni*
4.670.262	3.392.983	(1.277.279)

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

Descrizione	*31/12/2007*	*31/12/2008*	*Variazioni*
Materie prime, sussid. e merci	1.057.968	1.041.739	(16.229)

Nella voce sono compresi costi sostenuti per l'acquisizione di cancelleria, stampati e beni d'uso ordinario relativi ad elaboratori.
Le poste più significative riguardano l'acquisto di una unità immobiliare adiacente all'ex cinema Odeon sito in Livorno, Largo Valdesi per Euro 370.000, l'acquisto del materiale per le opere di riqualificazione edilizia dello stesso immobile, pari ad Euro 345.508 e l'acquisto di due unità immobiliari nel Comune di Collesalvetti, come già ricordato in altra parte della nota integrativa, per complessivi Euro 320.000.
I costi predetti 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

Descrizione	*31/12/2007*	*31/12/2008*	*Variazioni*
Servizi	1.770.575	1.066.771	(703.804)

Tale gruppo accoglie il valore dei servizi inerenti all'attività produttiva della società.
Le prestazioni di servizi concernono prevalentemente consulenze tecniche, oneri di urbanizzazione e lavori di ristrutturazione per Euro 537.587, relativi ai progetti di ristrutturazione di un fabbricato compreso nelle aree "ex CMF", di riqualificazione di un'area industriale a Guasticce e di ristrutturazione dell'immobile "ex cinema Odeon".

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

Presidente Consiglio di Amministrazione	74.041
Consiglieri Consiglio di Amministrazione	10.447
Collegio Sindacale	21.588

B8) Costi per godimento beni di terzi

Descrizione	*31/12/2007*	*31/12/2008*	*Variazioni*
Godimento di beni di terzi	69.400	75.308	5.908

Nella voce sono inclusi i canoni pagati per la locazione degli uffici ove aveva sede la società fino all'agosto 2008, le concessioni demaniali e di privati e i noleggi.

B9) Costi per il personale

Descrizione	*31/12/2007*	*31/12/2008*	*Variazioni*
Salari e stipendi	431.530	428.362	(3.168)
Oneri sociali	154.245	155.861	1.616
Trattamento di fine rapporto	33.480	35.156	1.676
Altri costi per il personale	1.950	1.650	(300)
Totale	*621.205*	*621.029*	*(176)*

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, non ha subito variazioni.

Organico	*31/12/2007*	*31/12/2008*	*Variazioni*
Dirigenti	2	2	
Impiegati	9	9	
Totale	*11*	*11*	*0*

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

B10) Ammortamenti e svalutazioni

Descrizione	*31/12/2007*	*31/12/2008*	*Variazioni*
Amm.to imm. immateriali	75.747	76.479	732
Amm.to imm. materiali	265.711	405.037	139.326
Svalutazioni crediti attivo circol.			
Svalutazione immobilizzazioni	212.891	8.044	(204.847)
Totale	*554.349*	*489.560*	*(64.789)*

Quanto alle aliquote applicate per le immobilizzazioni si rinvia a quanto riferito in altra parte della nota integrativa.
Per quanto concerne la svalutazione delle immobilizzazioni, essa si riferisce principalmente all'eliminazione dall'attivo patrimoniale di valori residui di alcuni impianti afferenti alla precedente sede legale di Via Borra.

B11) Variazioni delle rimanenze

Descrizione	*31/12/2007*	*31/12/2008*	*Variazioni*
Rimanenze finali materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(12.372)	(223.524)	(211.152)

La variazione è dovuta principalmente all'acquisizione di un immobile sito nel Comune di Collesalvetti, destinato alla successiva rivendita.

B14) Oneri diversi di gestione

Descrizione	*31/12/2007*	*31/12/2008*	*Variazioni*
Oneri diversi di gestione	609.137	322.100	(287.037)

Tra questi si segnalano:

- I.C.I. Euro 208.580
- Imposta registro Euro 37.269
- Tariffa Igienico Ambientale Euro 4.811
- IVA indetraibile Euro 3.164

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2007	*Saldo al 31/12/2008*	*Variazioni*
1.238.005	(1.490.207)	(2.728.212)

C15) Proventi da partecipazioni

Descrizione	*31/12/2007*	*31/12/2008*	*Variazioni*
C15)-Proventi da partecipazioni	2.216.096	68.639	(2.147.457)

Trattasi dei dividendi relativi agli utili conseguiti dalle società partecipate Sercal S.r.l.u. ed Esteem S.r.l.

C16) Proventi finanziari

Descrizione	*31/12/2007*	*31/12/2008*	*Variazioni*
C16)-Proventi finanziari	31.918	17.944	(13.974)

Descrizione	*31/12/2007*	*31/12/2008*	*Variazioni*
C16a)-Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	3.321	2.097	(1.224)

I proventi maturati sui crediti iscritti nelle immobilizzazioni sono costituiti da interessi derivanti da un'anticipazione onerosa verso una società, non rientrante

nel novero di quelle controllate e collegate.

Descrizione	*31/12/2007*	*31/12/2008*	*Variazioni*
C16d)-Proventi diversi dai precedenti	28.597	15.847	(12.750)

I proventi diversi sono così suddivisi

Descrizione	*Controllanti, Controllate, Collegate*	*Altre*	*Totale*
Interessi bancari		857	857
Interessi da clienti		12.480	12.480
Interessi vs. erario		416	416
Altri proventi finanziari		2.094	2.094
Totale		*15.847*	*15.847*

C17) Interessi e oneri finanziari

Descrizione	*31/12/2007*	*31/12/2008*	*Variazioni*
Interessi e altri oneri finanziari	1.010.009	1.576.790	566.781

Descrizione	*Controllanti, Controllate, Collegate*	*Altre*	*Totale*
Interessi bancari		437.997	437.997
Interessi fornitori		2.164	2.164
Interessi vs. Erario		648	648
Interessi su finanziamenti		1.123.752	1.123.752
Comm. per fideiussioni		4.965	4.965
Altri oneri finanziari		7.264	7.264
Totale		*1.576.790*	*1.576.790*

Gli interessi passivi bancari derivano dall'utilizzo di linee di credito in conto corrente concesse dagli istituti di credito che affidano la Società, mentre quelli su finanziamenti riguardano i mutui in essere. Le variazioni rispetto al precedente esercizio sono principalmente correlate agli oneri di finanziamento per l'operazione Odeon e agli interessi sul mutuo già intestato alla incorporata Fenice S.r.l.u. pari ad Euro 336.979.

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Descrizione	*31/12/2007*	*31/12/2008*	*Variazioni*
Svalutazioni	(274.580)	(57.178)	217.402

Tale voce si riferisce alla rettifica per svalutazione della partecipazione della società controllata Pst-Bic Livorno S.r.l.u. derivante dalla riduzione del suo valore.

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2007	*Saldo al 31/12/2008*	*Variazioni*
4.756	318.790	314.034

E20) Proventi straordinari

Descrizione	*31/12/2007*	*31/12/2008*
Varie	13.880	9.798
Arrotondamenti euro extracontabili		1
Differenza aliquota fiscale su plusvalenza rateizzata		98.340
Annullamento debito di imposta da consolidato		374.430
Totale	*13.880*	*482.569*

Si tratta principalmente delle seguenti poste:
- differenza positiva di imposizione fiscale generata dalla variazione delle aliquote fiscali dal 38,25% al 32,32%, a seguito dei provvedimenti legislativi intervenuti nel corso dell'anno;
- annullamento debito di imposta da consolidamento.

E21) Oneri straordinari

Descrizione	*31/12/2007*	*31/12/2008*
Imposte relative ad es. precedenti	9.123	111.565
Altre sopravvenienze		52.214
Arrotondamenti euro extracontabili	1	
Totale	*9.124*	*163.779*

E22) Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2007	*Saldo al 31/12/2008*	*Variazioni*
(8.334)	(131.651)	(123.317)

La voce accoglie il carico tributario (I.R.A.P. ed I.R.E.S.) commisurato all'imponibile fiscale determinato apportando al risultato civilistico le rettifiche, in aumento o in diminuzione, derivanti dall'applicazione della normativa tributaria attualmente in vigore.

La fiscalità differita (imposte differite ed imposte anticipate) è stata conteggiata sulla base dell'aliquota prevista per legge per i prossimi esercizi e pari al 27,50% quanto all'IRES ed al 4,82% quanto all'IRAP.
L'iscrizione della fiscalità differita è avvenuta come segue:

- nell'attivo dello stato patrimoniale, nella categoria "CII crediti", alla voce "4ter - imposte anticipate", sono stati iscritti gli importi delle imposte differite attive;
- nel passivo dello stato patrimoniale nella categoria "B – Fondi per rischi ed oneri", alla voce "2 – per imposte, anche differite", sono state iscritte le imposte differite passive la cui riscossione appare probabile;
- nel conto economico alla voce "22 – Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate" sono state stanziate le imposte relative alla fiscalità differita nei seguenti rispettivi valori:

Imposte correnti:	Euro 448.649
Imposte differite:	Euro 234.128
Imposte anticipate:	Euro (15.148)
Rettifica imposte ex Fenice	Euro (535.978)

Dal prospetto allegato risultano evidenziate, in modo dettagliato, le differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione delle imposte differite ed anticipate, con il dettaglio delle aliquote applicate e le variazioni rispetto all'esercizio precedente.
A causa della specificità delle norme sull'IRAP in materia di imponibilità e di deducibilità, si è proceduto, nella determinazione del carico fiscale sulle differenze temporanee, ad effettuare calcoli separati.
Al fine di meglio comprendere la dimensione della voce "22 – Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate", si riporta in allegato anche un prospetto che consente la "riconciliazione" dell'onere fiscale teorico da bilancio con l'imponibile fiscale e che evidenzia, nel contempo, l'aliquota effettivamente applicata.
Consolidato fiscale
La Società, come già accennato, aderisce al consolidato fiscale nazionale a seguito dell'esercizio della relativa opzione, rinnovata nel 2007.
Si precisa che, successivamente alla data di chiusura dell'esercizio, essendo venuto meno il requisito di controllo nei confronti della società Esteem S.r.l. previsto dall'art.117 del T.U.I.R., è stata formalizzata l'interruzione del regime di tassazione consolidata prima della scadenza del triennio.
Contestualmente è stato comunicato un nuovo esercizio di opzione per dar luogo a tassazione consolidata con le società controllate Pst-Bic Livorno S.r.l.u. e Sercal S.r.l.u.

*** * * 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 2009

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Dott. Riccardo Vitti

Il sottoscritto legale rappresentante, tramite apposizione della propria firma digitale, dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la C.C.I.A.A. di Livorno - autorizzazione n. 11333/2000 Rep. II del 22/01/2001

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-V	Prospetto delle rivalutazioni (art. 10 Legge 72/1983)
VI	Prospetto della possibilità di utilizzazione delle riserve
VII	Variazioni intervenute nei conti di patrimonio
VIII-XII	Prospetti di riconciliazione tra valori civili e valori fiscali

Archivio ufficiale delle C.C.I.A.A.

ID: 68690326

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (B. I)

(Importi in unità di euro)

DESCRIZIONE	SITUAZIONE INIZIALE					MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO						SITUAZIONE FINALE				
	Costo orig.rio	Rival.ne esercizi prec.nti	Fondi amm.to	Svalut. esercizi prec.nti	Saldo iniz. di bilancio	Increm.	Riclass. X fusione	Decrem	variazione Fondo Amm.to	Riclass. Fondo X fusione	Amm.to	Costo	Rival.	Fondi amm.to	Sval.	Val. finale
1 Costi di impianto e di ampliamento	3.900		-1.680		2.220	1.806					-1.141	5.706		-2.821		2.885
2 Costi di ricerca, sviluppo, pubblicità																
3 Diritti utilizzazione opere d'ingegno	43.205		-41.214		1.991				-77		-1.194	43.205		-42.485		720
4 Concessioni, licenze marchi e diritti simili																
5 Avviamento																
6 Immobilizzazioni in corso e acconti																
7 Altre	754.248		-427.791		326.457		15.625	-706	141	-3.906	-74.144	769.167		-505.700		263.467
T O T A L E	801.353		-470.685		330.668	1.806	15.625	-706	64	-3.906	-76.479	818.078		-551.006		267.072

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (B. II)

Pag 40 di 51

19/09/2011

Archivio ufficiale delle C.C.I.A.A.

ID: 68690326

(Importi in unità di euro)

TIPO	SITUAZIONE INIZIALE				MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO								VALORI FINALI			
	Costo orig.	Rivalut. esercizi prec.nti	Fondi amm.to	Saldo iniziale bilancio	Incr.	Riclass X fusione	Decr.	Attribuz. disavanzo fusione	Riv. DL 185/08	Utilizzo F.do amm.to	Riclass. F.do amm.to x fusione	Amm.to	Costo	*di cui* Rival	Fondi amm.to	Val. finale
1-Terreni e fabbricati	13.692.081	579.295	-1.340.427	12.930.949	696.349	3.834.478	-631.101	7.669.340	7.853.679	581.706	-468.818	-306.890	33.587.032	8.431.846	-1.534.429	32.052.603
2-Impianti e macchinario	982.701	1.041	-635.180	348.562	1.459		-38.515			31.036		-69.909	946.686	1.041	-674.053	272.633
3-Attrezzature ind.li e comm.li																
4-Altri beni	317.259		-299.821	17.438	61.534		-29.926			27.271		-28.238	348.867		-300.788	48.079
5-Immobilizz. in corso ed acconti																
T O T A L E	14.992.041	580.336	-2.275.428	13.296.949	759.342	3.834.478	-699.542	7.669.340	7.853.679	640.013	-468.818	-405.037	34.882.585	8.432.887	-2.509.270	32.373.315

Archivio ufficiale delle C.C.I.A.A.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI INTERVENUTE NELLE PARTECIPAZIONI (B. III.1)

(Importi in unità di euro)

DESCRIZIONE	VALORI INIZIALI				MOVIMENTO DELL'ESERCIZIO					VALORI FINALI	
	Costo originario	Rivalut.	Svalutaz. preced.	Saldo iniziale	Incre.nti	Riclassifi-cazione	Decrementi	Rivalut.	Svalutaz.	Saldo finale	Di cui (svalut.) rivalut.
Partecipazioni											
a)Imprese controllate											
Pst-Bic Livorno S.r.l.u.	553.393		-465.936	87.457					-57178	30.279	-523.114
Sercal S.r.l.u.	40.000			40.000						40.000	
Esteem Srl	45.869			45.869						45.869	
Fenice S.r.l.u.	11.838.372			11.838.372			-11.838.372			0	
b) Imprese collegate											
Sitel S.r.l.	30.867			30.867						30.867	0
d) Altre imprese											
Fondazione Teatro della Città di Livorno "C. Goldoni"	25.000			25.000						25.000	0
TOTALE	12.533.501		-465.936	12.067.565			-11.838.372		-57.178	172.015	-523.114

Pag 42 di 51
ID: 68690326
19/09/2011

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:

Tipologia	Ubicazione	Costo storico	Rivalutazione Legge73/82 (Visentini bis)	Rivalutazione Legge 413/91	Rivalutazione Dl 185/09	Totale Rivalutazioni
Fabbricato	Via Albertario 7 p.2	€ 97.023,54			€ 37.976,46	€ 37.976,46
Fabbricato	Via Bengasi 68 p.1	€ 138.156,49			€ 39.603,51	€ 39.603,51
Fabbricato	Corso Amedeo 257 p.2	€ 123.446,29			€ 36.553,71	€ 36.553,71
Fabbricato	Via dell'Angiolo 22 p.2	€ 89.658,22			€ 25.071,78	€ 25.071,78
Fabbricato	Via del Leone 27 p.3	€ 149.950,26			€ 49,74	€ 49,74
Fabbricato	Via del Vigna 193 p.2	€ 107.290,79			€ 92.709,21	€ 92.709,21
Fabbricato	Via del Vigna 189 p.3	€ 112.138,74			€ 88.861,26	€ 88.861,26
Fabbricato	Via del Vigna 193 p.1	€ 112.407,18			€ 79.592,82	€ 79.592,82
Fabbricato	Via della Coroncina 22 sub 602					
Fabbricato	Via della Coroncina 22 sub 603	€ 266.503,19			€ 100.616,81	€ 100.616,81
Fabbricato	Via della Coroncina 22 sub 604					
Fabbricato	Via della Posta 62 p.4	€ 95.255,95			€ 34.744,05	€ 34.744,05
Fabbricato	Via della Madonna 97 p.1	€ 134.949,01			€ 37.706,99	€ 37.706,99
Fabbricato	Via della Venezia 14 p.t.	€ 120.857,43			€ 43.782,57	€ 43.782,57
Fabbricato	Via del Fagiano 119 p.t.	€ 97.547,42			€ 36.082,58	€ 36.082,58
Fabbricato	Via dell'Oriolino 1 p.2	€ 102.811,83			€ 73.188,17	€ 73.188,17
Fabbricato	Via Fiorenza 4 p.1 sub 603	€ 105.221,42			€ 33.661,66	€ 33.661,66
Fabbricato	Via Fiorenza 4 p.1 sub 604	€ 95.356,92				
Fabbricato	Via Galilei 15 sub. 613					
Fabbricato	Via Galilei 15 sub. 601					
Fabbricato	Via Galilei 15 sub. 603					
Fabbricato	Via Galilei 15 sub. 604					
Fabbricato	Via Galilei 15 sub. 605	€ 953.014,70			€ 69.825,30	€ 69.825,30
Fabbricato	Via Galilei 15 sub. 606					
Fabbricato	Via Galilei 15 sub. 608					
Fabbricato	Via Galilei 15 sub. 609					
Fabbricato	Via Garibaldi 383 p.2	€ 131.758,27			€ 40.241,73	€ 40.241,73
Fabbricato	Via Guerrazzi 50 P.1	€ 132.957,07			€ 23.282,93	€ 23.282,93
Fabbricato	Via Mastacchi 3 p.2	€ 89.456,93			€ 15.543,07	€ 15.543,07
Fabbricato	Via Maggi 56 p.1	€ 102.276,97			€ 9.723,03	€ 9.723,03
Fabbricato	Via Prato 6 p.t.	€ 75.440,27			€ 56.559,73	€ 56.559,73
Fabbricato	Via Rossini 11 p.2	€ 103.769,85			€ 22.230,15	€ 22.230,15
Fabbricato	Piazza Guerrazzi 3 p.1	€ 111.725,06			€ 95.026,94	€ 95.026,94
Fabbricato	Piazza Guerrazzi 18 p.3	€ 133.677,18			€ 70.946,82	€ 70.946,82
Fabbricato	Via P.Pisana 35 p.2	€ 115.519,42			€ 10.480,58	€ 10.480,58
Fabbricato	Via S. Jacopo 82 p.t.	€ 133.323,98			€ 14.096,02	€ 14.096,02
Fabbricato	Via S. Luigi 20 p.1	€ 145.792,57			€ 1.816,43	€ 1.816,43
Fabbricato	Via Solferino 67 p.2	€ 120.604,19			€ 33.395,81	€ 33.395,81
Fabbricato	Via Sardegna 16 p.2	€ 135.694,64			€ 92.145,36	€ 92.145,36
Fabbricato	Via S.Sebastiano 12 p.2	€ 109.244,35			€ 80.755,65	€ 80.755,65
Fabbricato	Via S. Sebastiano12 p.3	€ 108.450,77			€ 89.549,23	€ 89.549,23
Fabbricato	Via S. Sebastiano 12 p.4	€ 105.473,74			€ 89.526,26	€ 89.526,26
Fabbricato	Via S. Sebastiano 12 p.5	€ 88.547,51			€ 85.452,49	€ 85.452,49
Fabbricato	Via S.Fortunata 16 p.5	€ 112.628,31			€ 59.431,69	€ 59.431,69
Fabbricato	Via Tonci 33 p.t.	€ 62.216,79			€ 3.863,21	€ 3.863,21
Fabbricato	ViaTerrazzini 129 p.2	€ 77.182,18			€ 20.817,82	€ 20.817,82
Fabbricato	Via Tommasi 2 p.1	€ 103.597,35			€ 13.652,65	€ 13.652,65
Fabbricato	Via Verdi 7 p.3	€ 99.401,69			€ 73.498,31	€ 73.498,31
Fabbricato	Vicolo S. Vincenzo 17 p.2	€ 130.248,42			€ 6.102,48	€ 6.102,48

Tipologia	Ubicazione	Costo storico	Rivalutazione Legge73/82 (Visentini bis)	Rivalutazione Legge 413/91	Rivalutazione Dl 185/09	Totale Rivalutazioni

Prospetti

Fabbricato	Viale Carducci 27	€ 125.280,66			€ 67.530,34	€ 67.530,34
Fabbricato	Scali del Corso 5 sub 22	€ 11.338,00	€ 9.920,00	€ 28.400,00		€ 38.320,00
Area	Scali del Corso 5 sub 22	€ 2.834,00			€ 87.237,80	€ 87.237,80
Area	Scali del corso 5 sub 10	€ 13.428,00				
Area	Via Calafati 4	€ 144.607,93			€ 536.932,07	€ 536.932,07
Area	Via dell'Artigianato 55	€ 488.580,93			€ 269.603,07	€ 269.603,07
Area	Via Boccherini 15	€ 44.294,96			€ 149.955,04	€ 149.955,04
Area	Via Spagna (Collesalvetti) anno 2005	€ 528.881,35			€ 182.082,90	€ 182.082,90
Area	Via Spagna (Collesalvetti) anno 2006	€ 161.254,86				
Area	Paduletta	€ 26.625,54	€ 18.637,88	€ 488.550,24	€ 4.566.186,33	€ 5.073.374,45
Area	Cantierini (Fg 2 - 298)	€ 177,17	€ 124,02	€ 3.250,92	€ 46.447,89	€ 49.822,83
Area	Cantierini (Fg 2 -175-341)	€ 521,79	€ 365,25	€ 9.574,30	€ 109.538,66	€ 119.478,21
Area	Via Massaua altre aree	€ 3.020,68	€ 637,21	€ 16.703,10	€ -	€ 17.340,31
Area	Via Quaglierini altre aree	€ 105,21	€ 73,65	€ 1.930,50		€ 2.004,15
Impianti	Via Calafati 4	€ 5.205,00	€ 1.041,00			€ 1.041,00
	Totale	€ 6.986.732,97	€ 30.799,01	€ 548.409,06	€ 7.853.679,11	€ 8.432.887,18

Non è stata effettuata alcuna deroga rispetto ai 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 suaccennati e per l'allineamento del patrimonio immobiliare derivante dalla fusione per incorporazione della Fenice S.r.l.u., come di seguito specificato.

Tipologia	Ubicazione	Costo storico	Rivalutazione da fusione	Totale valore
Fabbricato	Via Francia 120 (Collesalvetti)	€ 2.359.453,60	€ 4.500.546,40	€ 6.860.000,00
Fabbricato	Via delle Cateratte	€ 443.202,32	€ 544.797,68	€ 988.000,00
Area	Via Francia 120 (Collesalvetti)	€ 449.393,20	€ 2.490.606,80	€ 2.940.000,00
Area	Via delle Cateratte	€ 113.611,12	€ 133.388,88	€ 247.000,00
Totale		€ 3.365.660,24	€ 7.669.339,76	€ 11.035.000,00

Prospetto della possibilità di utilizzazione delle riserve

Natura/descrizione	note	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi:	
					Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale	(1)	2.767.679				
Riserva di capitale:						
Riserve da rivalutazione ex L 2/09		7.735.874	A,B,C	7.735.874		
Riserva da sopraprezzo azioni	(2)	7.439.423	A, B,C	7.439.423		5.679.687
Riserve di utili:						
Riserva legale	(3)	161.474.	B			
Riserve facoltative	(4)	2.308.775	A, B,C	2.308.775		
TOTALE		20.440.089		17.484.072		5.679.687
Quota non distribuibile				267.072		
Residua quota distribuibile				17.217.00		

Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

Note:

(1) Composizione del capitale sociale

a) Riserve ed altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società indipendentemente dal periodo di formazione

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 .(*)	32.507
Totale	738.344

(*) Assemblea straordinaria dei Soci 18/07/96

Riserve di utili imputati a capitale sociale

riserve statutarie 31/12/96	19.848
riserve disponibili 31/12/96	429.659
riserva x conversione euro 2001	18.858
	468.365

Capitale versato 1.560.970

Totale € 2.767.679

(2) La distribuzione di questa riserva costituisce restituzione di capitale non tassabile né in capo alla società né in capo al socio.
La riserva per sovrapprezzo azioni è una riserva vincolata dalla legge fino a quando non saranno raggiunti i limiti di cui all'art. 2430 Codice Civile.

(3) La riserva per sovrapprezzo azioni e quella legale sono riserve vincolate dalla legge fino a quando non saranno raggiunti i limiti di cui all'art. 2430 Codice Civile

(4) Utilizzo per conversione capitale in Euro

Variazioni intervenute nei conti di patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva rivalutazione Dl 185/08	Riserva legale	Riserve sov.azioni	Riserve facoltative	Risultato dell' esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	2.767.679		117.914	13.119.110	2.105.450	38.779	18.148.932
Destinazione del risultato dell'esercizio:			1.939		36.840	(38.779)	
Risultato dell'esercizio precedente						208.106	208.106
Alla chiusura dell'esercizio precedente	2.767.679		119.853	13.119.110	2.142.290	208.106	18.357.038
Destinazione del risultato d'esercizio:			41.621		166.485	(208.106)	
Utilizzo per annullamento disavanzo da fusione				(5.679.687)			(5.679.687)
Riserva da rivalutazione DL 185/08		7.735.874					7.735.874
Risultato dell'esercizio corrente						26.864	26.864
Alla chiusura dell'esercizio corrente	2.767.679	7.735.874	161.474	7.439.423	2.308.775	26.864	20.440.089

Archivio ufficiale delle C.C.I.A.A.

Riconciliazione tra l'onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico

I. Determinazione dell'imponibile Ires al netto delle imposte del periodo

	Esercizio precedente		Esercizio corrente		Variazioni risp.es.preced.	
Descrizione	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
Risultato prima delle imposte sul reddito	216.440		158.515		(57.925)	
Onere fiscale teorico (aliquota vigente 27,5%)		71.425		43.592		(27.833)
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi						
Dividendi 5%			(3.432)			
Plusvalenza rateizzata			(910.400)			
Totale			(913.832)	(251.304)	(913.832)	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi						
Eccedenza spese di rappresentanza	8.816					
Contributo fondazione non pagato	25.000					
Compenso amministratore			1.638			
Oneri straordinari contenzioso			82.321			
Totale	33.816		83.959	23.088	50.143	
Differenze temporanee deducibili da esercizi precedenti						
Quota spese di rappresentanza	(8.939)		(7.328)			
Annullamento fondo amm.to immobilizzazione materiale civile	(2.875)					
Contributo corrisposto	(25.000)		(25.000)			
Totale	(36.814)		(32.328)	(8.890)	(4.486)	

Pag 47 di 51
ID: 68690326
19/09/2011

Archivio ufficiale delle C.C.I.A.A.

ID: 68690326

Descrizione	Esercizio precedente Imponibile	Esercizio precedente Imposta	Esercizio corrente Imponibile	Esercizio corrente Imposta	Variazioni rispetto es. prec. Imponibile	Variazioni rispetto es. prec. Imposta
Differenze temporanee tassabili da esercizi precedenti						
Quota plusvalenze	9.325					
Cointeressenze			528			
Reversal Ammortamenti	1.006		722			
Totale	10.331	3.409	1.250	344	(9.081)	
Differenze sia positive che negative che non si riverseranno negli esercizi successivi						
Plusvalenze ex Fenice			1.658.350			
Ici	165.005		208.580			
Affitti civili (imponibile fiscale)	110.838		116.028			
Spese manutenzione fabbricati civili	14.652		31.213			
Svalutazione partecipazioni	430.348		57.178			
Altre variazioni (Saldo)	148.384		69.142			
Affitti civili	(171.847)		(121.869)			
Dividendi incassati (quota tassabile)	21.610					
Sopravvenienze attive			(472.770)			
Dividendi non incassati	(2.216.100)		110.805			
Totale	(1.497.110)		1.656.657	455.581	3.183.874	
Imponibile fiscale Ires	(1.273.337)		954.221		2.227.558	
Imposta sul reddito dell'esercizio (aliquota 27,5%)				262.411		262.411

Pag 48 di 51

19/09/2011

Archivio ufficiale delle C.C.I.A.A.

Determinazione dell'imponibile Irap

	Esercizio precedente		Esercizio corrente		Variazioni rispetto es. preced.	
Descrizione	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
Differenza tra valore e costi della produzione rettificato delle variazioni fiscali permanenti rilevanti ai fini Ires e dei costi non rilevanti ai fini Irap	298.844		2.016.183		1.717.339	
Rettifiche Ires rilevanti Irap temporanee in aumento	10.331					
Rettifiche Ires rilevanti Irap temporanee in diminuzione	(2.998)					
Totale	306.177		2.016.183		1.710.006	
Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)		16.074		97.180		81.106
Differenze sia positive che negative che non si riverseranno negli esercizi successivi						
Ammortamenti su disallineamento valore immobili			75.680			
Plusvalenze ex Fenice			1.658.350			
Ici			208.580			
Compensi consiglio di amministrazione + oneri		18.781	11.577			
Altre collaborazioni coordinate e continuative e oneri accessori	38.211		29.869			
Indennità chilometriche	1.052		2.157			
Altre variazioni	4.710		(8.182)			
Spese del personale deducibile (cuneo fiscale, Inail etc.)	(138.152)		(146.728)			
Totale	(75.398)		1.847.667		1.772.269	
Imponibile fiscale Irap	230.779		3.863.850		3.662.940	
Irap corrente effettiva dell'esercizio (aliquota 4,82%)		12.116		186.268		174.122

ID: 68690326

19/09/2011

Prospetti

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti: IRES

	esercizio 2007		esercizio 2008	
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota 27,5%)	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota 27,5%)
Imposte anticipate:				
Spese di rappresentanza	17.723		10.398	
Ammortamento 2005	35		35	
Compensi Amm.re corrisposti			1.638	
Oneri contenzioso			82.321	
Arrotondamento			(3)	
Fondazione	25.000			
Ammortamento immobili civili	124.171		124.171	
Totale	166.929	45.905	218.560	60.104
Imposte differite:				
Disinquinamento 2004	(1.950)			
Cointeressenze	(838)			
Ammortamenti disinquinamento	(189.830)		(189.830)	
Plusvalenze rateizzate			(910.400)	
Dividendi			(3.432)	
Totale	(192.617)	(52.970)	(1.105.199)	(303.930)
Imposte differite (anticipate) nette		7.065		(243.826)
Plusvalenza conseguita da Soc. Fenice	1.658.350	456.046		
Imposte anticipate attinenti a perdite fiscali dell'esercizio				
Imposte anticipate attinenti a perdite fiscali dell'esercizio precedente				
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite				
Netto	1.465.733		(1.105.199)	

Effetto economico netto	
di cui: alla voce imposte, correnti, differite e (anticipate)	219.285

Nel corso dell'esercizio vi è stato l'utilizzo del Fondo Imposte differite su disallineamento valore dell'immobile ex Fenice per € 20.812,40 ai fini IRES.

Prospetti

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti: IRAP

	esercizio 2007		esercizio 2008	
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota 3,90%)	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota 4,82%)
Imposte anticipate:				
Spese di rappresentanza	17.723		10.395	
Ammortamento	35		35	
Ammortamento immobili civili	124.171		124.171	
Totale	141.929	5.535	134.601	6.488
Imposte differite:				
Ammortamenti disinquinamento			(159.815)	
Ammortamenti disinquinamento	(1.950)			
Totale	(1.950)	(75)	(159.815)	(7.703)
Imposte differite (anticipate) nette		(1.945)		(1.215)
Imposte anticipate attinenti a perdite fiscali dell'esercizio				
Plusvalenze corrisposte da Fenice	1.658.350	79.932		
Imposte anticipate attinenti a perdite fiscali dell'esercizio precedente				
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite				
Netto	1.798.329		159.815	

Effetto economico netto	
di cui: alla voce imposte, correnti, differite e (anticipate)	76902

Nel corso dell'esercizio vi è stato l'utilizzo del Fondo Imposte differite su disallineamento valore dell'immobile ex Fenice per € 3.647,78 ai fini IRAP.