

Organi sociali

**Consiglio di
Amministrazione****Riccardo Vitti** **Presidente**Maurizio Nenci Vice-presidenteEnzo Catarsi ConsigliereIvano Martelloni ConsigliereRoberto Nardi ConsigliereStefano Panicacci ConsigliereAlberto Varetti Consigliere

Collegio Sindacale**Pierluigi Boroni** **Presidente**Francesco Rossi Sindaco effettivoErica Ruscelli Sindaco effettivo



NOTA INTEGRATIVA

Criteri di formazione

Il Bilancio al 31/12/2011 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 2010 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 Codice Civile.

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 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	Oneri progetti pluriennali	10%

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, 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 alla facoltà prevista dal principio OIC n. 16, la Società non ha

proceduto ad effettuare l'ammortamento sugli immobili civili in quanto, si ritiene, date le caratteristiche specifiche degli immobili, che gli stessi non abbiano subito perdite di valore rispetto al costo iscritto.

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

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

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.

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.

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 2008, ha proceduto alla rivalutazione del proprio patrimonio immobiliare.

Come illustrato analiticamente nella nota integrativa di tale bilancio, la Società 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.

Gli effetti fiscali di tale rivalutazione si genereranno, avendo la Società assoggettato i maggiori valori al pagamento dell'imposta sostitutiva prevista dal citato Decreto Legge 185/2008, dall'inizio dell'esercizio 2014 per quanto attiene la quantificazione delle plusvalenze e delle minusvalenze da realizzare.

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.

03-Titoli

I titoli sono iscritti al loro valore nominale pari al costo d'acquisto, aumentato degli interessi maturati secondo previsione contrattuale.

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 Codice Civile, 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.

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 al nuovo esercizio dell'opzione di adesione al regime di Consolidato Fiscale Nazionale ai sensi degli artt. 117-129 del Testo Unico delle Imposte sul Reddito (TUIR), effettuata nel 2009, 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.

Operazioni con parti correlate (art. 2427 comma 1 n. 22 bis)

La Società non ha effettuato operazioni con parti correlate nell'accezione prevista dall'articolo 2427 comma 1 del Codice Civile per importi di rilievo od a condizioni che si discostano da quelle di mercato.

Operazioni fuori bilancio (art. 2427 comma 1 n. 22 ter)

La Società ha in essere garanzie rilasciate a proprio favore da primarie compagnie assicurative per l'esatto adempimento di due contratti di locazione attivi di beni immobili per un ammontare di Euro 83.236.

Nel 2009 la Società ha stipulato un contratto derivato del tipo "Interest Rate Swap" (IRS) che viene commentato qui di seguito.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari

Tale contratto, stipulato con un istituto bancario a copertura dei rischi derivanti da possibili futuri aumenti dei tassi di interesse, ha un capitale nozionale iniziale di riferimento di Euro 10.195.548 ed un tasso di interesse a parametro predefinito contrattualmente.

Tale operazione non ha natura speculativa e gli effetti, che sono decorsi in via posticipata dall'esercizio 2010, avranno durata quinquennale.

Per l'esercizio 2011 vi è stata la contabilizzazione del differenziale negativo per gli interessi di competenza pari ad Euro 193.879.

Sulla base di quanto certificato dalla banca emittente, il derivato, al 31/12/2011, esprimeva un valore negativo di Euro 531.903, come indicato nei conti d'ordine.

STATO PATRIMONIALE**B) Immobilizzazioni****BI. Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
235.584	289.295	(53.711)

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
Atto fusione Pst Livorno Srlu	2.400,00	2.400,00	0
Atto fusione Fenice Srlu	1.806,63	1.445,32	361,31
Aumento capitale Anno 2010	3.444,82	1.377,92	2.066,90
Totale	7.651,45	5.223,24	2.428,21

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 in questione è dovuta all'ammortamento del periodo delle licenze software di cui dispone la Società.

BI-6) Immobilizzazioni in corso ed acconti

Trattasi degli oneri sostenuti nel corso dell'esercizio precedente per uno studio di fattibilità relativo ad un progetto di riqualificazione industriale.

BI-7) Altre

Per le altre immobilizzazioni immateriali, i decrementi sono determinati dagli ammortamenti e dall'estinzione parziale anticipata di un mutuo.

La composizione di queste immobilizzazioni al termine del periodo è costituita da:

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

- oneri prodotto finanziario.

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 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
31.809.883	32.020.143	(210.260)

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 a lavori di straordinaria manutenzione relativi agli immobili di proprietà.

Le variazioni in diminuzione sono dovute agli ammortamenti, applicati secondo i criteri esposti in altra parte della nota integrativa e all'alienazione di quota parte di un fabbricato.

Alcuni fabbricati risultano gravati da vincoli di ipoteca.

BII-2) Impianti e macchinario

I decrementi concernono gli ammortamenti del periodo.

BII-4) Altri beni

La variazione del periodo è dovuta principalmente agli ammortamenti e alla cessione di materiale originariamente di proprietà della controllata Sercal S.r.l.u., pervenuto alla Società al termine della liquidazione della medesima.

BIII. Immobilizzazioni finanziarie**BIII-1) Partecipazioni**

31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
1.366.000	96.220	(186.2200)	1.276.000

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
Pst-Bic Livorno Srlu	Livorno	50.000	(149.753)	(162.787)	100,00	0
Castimm Srlu	Livorno	100.000	305.580	32.987	100,00	1.251.000

Le variazioni intervenute sono riassumibili come segue:

- Pst-Bic Livorno S.r.l.u.
In considerazione dei risultati d'esercizio si è proceduto all'azzeramento del valore della partecipazione.
Sercal S.r.l.u.
Nel corso dell'esercizio la società ha iniziato e concluso la procedura di liquidazione volontaria ed è stata pertanto cancellata dal Registro delle Imprese in data 23/12/2011.

✓ **BIII 1-d) Altre Imprese**

In osservanza a quanto previsto dall'art. 2427 bis Codice Civile, si informa che il valore delle immobilizzazioni finanziarie diverse dalle partecipazioni in società controllate e collegate non è superiore al loro fair value.

Attività di direzione e coordinamento

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.
- Castimm S.r.l.u.

BIII-2) Crediti

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

Il credito verso Castimm S.r.l.u., di Euro 72.550, è relativo alla distribuzione del dividendo 2010 e 2011 e alla quota capitale delle somme erogate alla controllata in base ad un contratto di conto corrente non bancario stipulato con la Società' (mandato di tesoreria unificata).

Il credito verso Pst Bic S.r.l.u. di Euro 11.038, è relativo all'ammontare della quota residua del trattamento di fine rapporto di ex personale dipendente della Sercal Srlu, trasferito alla Società' nell'ambito della liquidazione di quest'ultima.

BIII 2-d) Crediti vs. altri

Trattasi unicamente di un credito a titolo oneroso nei confronti di un soggetto imprenditoriale verso il quale è previsto un piano concordato di rimborso, che si prevede di incassare nel medio termine.

BIII 3 Altri titoli

La Società nel corso dell'esercizio ha sottoscritto obbligazioni convertibili in azioni di durata novennale emesse da una società del settore automotive, al fine di sostenerne l'insediamento della stessa sul territorio. Le obbligazioni hanno valore nominale di Euro 1,00.

Tali obbligazioni, ammontanti a complessivi Euro 498.342 sono state peraltro sottoposte a svalutazione per Euro 299.005; il predetto intervento si è reso necessario in ragione dell'intervenuta messa in liquidazione della società emittente i titoli obbligazionari avvenuta nell'aprile 2012 in conseguenza di una grave crisi finanziaria che ha causato il venir meno delle condizioni di continuità aziendale. Tali circostanze e le risultanze dell'ultimo bilancio della predetta società hanno indotto alla parziale svalutazione dell'immobilizzazione, ritenendosi improbabile l'integrale recupero del credito vantato.

L'entità della svalutazione è stata quantificata nel 60% dell'importo delle obbligazioni sottoscritte, tenendo conto della prospettata ipotesi di presentazione di un'istanza di concordato preventivo da parte della società emittente i titoli.

C) Attivo circolante**CI. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
27.140.522	23.902.488	3.238.034

Le rimanenze sono suddivise nei seguenti gruppi riguardanti:

Bil. CEE	Dettaglio	Valore
CI-1	materie di consumo (cancelleria, prodotti x computer, pulizia);	100
CI-2	complesso ex cinema Odeon;	21.738.001
CI-2	immobili Piana di Guasticce;	3.117.871
CI-2	area limitrofa Viale Carducci (parcheggio ipogeo);	207.887
CI-4 b)	immobili Comune di Livorno	1.280.036
CI-4 b)	immobile Comune di Collesalvetti;	236.105
CI-4 b)	immobili Piana di Guasticce.	560.522
Totale		27.140.522

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

II. Crediti

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
1.634.532	1.493.213	141.319

Sono rappresentati da crediti che la società presume di incassare entro i prossimi 5 anni.

Non vi sono crediti in valuta estera e tutti gli importi sono ascrivibili ad operazioni effettuate in ambito nazionale.

I crediti esistenti alla chiusura dell'esercizio sono tutti verso soggetti residenti in Italia.

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi e fino a 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
vs clienti	644.294	307.950		952.244
vs imprese controllate *	87.201			87.201
vs ente controllante *	98.032			98.032
vs Erario	274.051	545		274.596
imposte anticipate	112.193	40.297		152.490
vs altri	69.744		225	69.969
Totale	1.285.515	348.792	225	1.634.532

*(di natura commerciale)

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 alcune vendite di immobili già perfezionate, oltre a crediti per canoni di locazione a vario titolo.

I crediti vantati nei confronti di 7 imprese rappresentano circa l'80% 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 Castimm S.r.l.u e della controllata indiretta Compolab S.r.l.u.

CII-4bis) Crediti verso Erario

I crediti verso l'Erario al termine dell'esercizio sono i seguenti:

- credito per Iva pari ad Euro 113.507
- credito per Ires esercizio (acconti e ritenute) Euro 89.847
- credito per Irap anni precedenti 69.633
- credito per ritenute ex Lege 78/2010 per Euro 1.609

CII-4ter) Imposte anticipate

Gli importi sono i seguenti:

IRES imposte anticipate	146.505
IRAP imposte anticipate	5.985
Totale	152.490

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

CII-5) Crediti verso altri

Tra i crediti verso altri, presenti al termine dell'esercizio, si segnalano:

- Ministero dello sviluppo economico	25.826
- Caparre confirmatorie acquisto area limitrofa Largo Valdesi	12.000

CIV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
161.704	14.013	147.691

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 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
108.720	111.813	(3.093)

D1) Ratei

Riguardano interessi, pari a Euro 92.735 calcolati su dilazioni a lungo termine concesse a terzi a fronte di compravendite immobiliari, coperte da adeguate garanzie reali.

D2) Risconti

L'importo è rappresentato principalmente dalle quote di costo rinviate a futuri esercizi relative ad assicurazioni, fidejussioni e costi di gestione immobiliare.

Passività

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

A) Patrimonio netto

<i>Saldo al 31/12/2011</i>	<i>Saldo al 31/12/2010</i>	<i>Variazioni</i>
20.740.176	21.684.602	(944.426)

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.

Nel corso dell'esercizio 2010, è stata deliberata dall'Assemblea dei Soci una proposta di aumento di capitale sociale per complessivi Euro 10.008.000, di cui Euro 748.800 per capitale nominale ed Euro 9.259.200 per sovrapprezzo azioni. Il relativo diritto di opzione è stato esercitato nel 2010 da uno dei soci, il quale ha sottoscritto n. 174.898 azioni per un importo pari a Euro 1.215.541,10 (di cui Euro 90.946,96 per capitale nominale e Euro 1.124.594,14 per sovrapprezzo azioni).

I termini di sottoscrizione del predetto aumento di capitale non sono ancora scaduti alla data di redazione del presente documento.

La Società non ha emesso azioni di godimento.

B) Fondi per rischi e oneri

<i>Saldo al 31/12/2011</i>	<i>Saldo al 31/12/2010</i>	<i>Variazioni</i>
1.321.035	1.409.210	(88.175)

B2) Fondo per imposte anche differite

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>Incrementi</i>	<i>Decrementi</i>	<i>31/12/2011</i>
Per imposte	1.409.210	454	88.629	1.321.035

Come già esposto nella parte riguardante i criteri di valutazione, figurano in questa voce gli accantonamenti per imposte differite.

Il fondo imposte differite è costituito da due voci:

- la prima, pari a Euro 1.202.275, è relativa al fondo imposte di originari Euro 1.630.655, formatosi nel 2008 per il disallineamento tra i valori contabili e quelli fiscalmente riconosciuti relativi ai fabbricati compresi nel patrimonio immobiliare della incorporata Fenice S.r.l.u.; il fondo nel corso dell'esercizio è stato decrementato di Euro 24.460 pari alla quota non fiscalmente deducibile dell'ammortamento di periodo degli stessi beni;
- la seconda voce è relativa alle altre imposte differite derivanti principalmente dalla rateizzazione delle imposte su una plusvalenza realizzata nel corso di esercizi precedenti con la cessione di un terreno.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

<i>Saldo al 31/12/2011</i>	<i>Saldo al 31/12/2010</i>	<i>Variazioni</i>
275.183	233.236	41.947

La variazione è così costituita:

Incremento per accantonamento dell'esercizio	36.355
Incremento per rivalutazione capitale	9.050
Decremento per imposta sostitutiva DLG 47/00	(996)
Decremento per anticipi dell'esercizio	
Decremento per utilizzo dell'esercizio	
Decremento per contributo FPLD	(2.462)

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 fondi pensionistici.

D) Debiti

<i>Saldo al 31/12/2011</i>	<i>Saldo al 31/12/2010</i>	<i>Variazioni</i>
40.276.116	36.142.762	4.133.354

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>Variazioni</i>
D4-Debiti vs banche	36.021.143	32.634.640	3.386.503
D6-Acconti	446.110	623.805	(177.695)
D7-Debiti vs fornitori	2.652.110	2.366.885	285.225
D9-Debiti vs controllate	29.598	10.218	19.380
D11-Debiti vs controllanti	127.063	0	127.063
D12- Debiti tributari	317.266	366.146	(48.880)
D13- Debiti vs enti previd.	37.619	36.628	991
D14-Altri debiti	645.207	104.440	540.767
Totale	40.276.116	36.142.762	4.133.354

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre		Totale
		12 mesi e fino a 5 anni	Oltre 5 anni	
D4-Debiti vs banche	14.250.144	9.280.503	12.490.496	36.021.143
D6-Debiti per acconti	446.110			446.110
D7-Debiti vs fornitori	2.652.110			2.652.110
D9-Debiti vs controllate	29.598			29.598
D11-Debiti vs controllanti	127.063			127.063
D12-Debiti tributari	151.736	165.530		317.266
D13-Debiti vs enti prev.	37.619			37.619
D14-Altri debiti	594.017		51.190	645.207
Totale	18.288.397	9.446.033	12.541.686	40.276.116

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 relativi a mutui ipotecari soggetti a modifiche con il variare del tasso di interesse di riferimento.

I debiti assistiti da garanzie reali (ipoteche) sono i seguenti:

Descrizione	Debiti non assistiti da garanzie reali	Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali			Totale
		Ipotecche su terreni o fabbricati	Pegni	Avalli	
D4-Debiti vs banche	3.142.976	32.878.167			36.021.143
D6-Debiti per acconti	446.110				446.110
D7-Debiti vs fornitori	2.652.110				2.652.110
D9-Debiti vs controllate	29.598				29.598
D11-Debiti vs controllanti	127.063				127.063
D12-Debiti tributari	317.266				317.266
D13-Debiti vs enti prev.	37.619				37.619
D14-Altri	645.207				645.207
Totale	7.397.949	32.878.167			40.276.116

D4) Debiti verso banche

Descrizione	Importo	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Mutui passivi	1.870.238	12.235.599
Finanziamenti bancari a breve termine	3.142.976	
Finanziamenti operazione ex Odeon	9.236.930	9.535.400
Totale	14.250.144	21.770.999

La variazione del debito verso banche è ascrivibile alle seguenti operazioni:

- al rimborso di parte delle quote capitali dei mutui in essere;
- all'estinzione parziale di un mutuo contratto nel 2005;
- alle erogazioni del secondo finanziamento relativo all'intervento dell' "ex Odeon", contratto nel 2010 per la realizzazione della nuova struttura.
- al rimborso di quota parte dei due finanziamenti complessivi relativi

all'operazione "ex Odeon" contestualmente alla realizzazione delle prime cessioni.

Al fine di contenere gli effetti negativi generati dalla fluttuazione dei tassi di interesse su parte dei finanziamenti a medio termine, la Società ha stipulato nel 2009 un derivato di copertura (IRS), come meglio descritto in altra parte della nota integrativa, che ha avuto decorrenza posticipata a partire dall'esercizio 2010.

D6) Acconti

Riguardano i versamenti, per caparre e acconti, relativi a cessioni d'immobili non ancora perfezionate 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. L'incremento rispetto al precedente esercizio è dovuto principalmente alla posizione debitoria per gli stati avanzamento dei lavori di ristrutturazione dell'"ex cinema Odeon".

D9) Debiti vs. controllate

Rappresentano i debiti correlati all'utilizzo delle perdite fiscali trasferite dalle società controllate nell'ambito del consolidato fiscale e le poste comprese tra i debiti vs. fornitori.

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 relative al 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 445.246 debito Vs. Fallimento Tecnofly per soccombenza in giudizio 2° grado presso Corte Appello Trieste;
- Euro 51.190 per depositi cauzionali ed interessi verso conduttori degli immobili di proprietà della Società;
- Euro 37.892 per la quantificazione monetaria di ferie maturate e non godute da parte del personale dipendente, oltre ai relativi contributi.

E) Ratei e risconti

<i>Saldo al 31/12/2011</i>	<i>Saldo al 31/12/2010</i>	<i>Variazioni</i>
239.025	158.319	80.706

I ratei sono costituiti principalmente dagli importi relativi ai:

- ratei di 14a mensilità per il personale dipendente, comprensivi degli oneri accessori per complessivi Euro 22.122;
- 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 124.190.

Quanto ai risconti, si tratta della quota di affitti attivi di competenza dell'esercizio successivo.

Conti d'ordine

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Sistema improprio dei rischi	1.558.496	2.013.494	(454.998)

Rischi assunti dall'impresa:

Le fideiussioni concesse nell'interesse della Società da compagnie assicurative sono le seguenti:

- Euro 168.866 per polizza fideiussoria assicurativa rilasciata a favore del Comune di Livorno a garanzia degli oneri d'urbanizzazione relativi all'intervento di valorizzazione dell'area limitrofa a Viale Carducci (parcheggio ipogeo);
- Euro 426.664 per polizza fideiussoria assicurativa rilasciata a favore della curatela di una società sottoposta a procedura fallimentare, a garanzia del pagamento di quanto fosse eventualmente dovuto in caso di soccombenza della Società in un giudizio civile ancora pendente in 2° grado presso la Corte d'Appello di Trieste;
- Euro 224.605 per polizze fideiussorie assicurative e bancarie rilasciate ex lege 210/2004 a favore di soggetti privati a garanzia dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili in corso di costruzione;
- Euro 18.399 per polizza fideiussoria assicurativa rilasciata a favore del Comune di Livorno a garanzia degli oneri d'urbanizzazione relativi all'intervento di valorizzazione dell'immobile ex cinema Odeon.

Nel corso dell'esercizio è stata svincolata la polizza fideiussoria assicurativa rilasciata a suo tempo a favore del Comune di Collesalveti a garanzia dei residui oneri d'urbanizzazione relativi all'intervento di reindustrializzazione "ex CMF" (Euro 391.875).

Sono state inoltre svincolate le polizze fideiussorie assicurative ex lege 210/2004 a favore dei soggetti privati che hanno contrattualizzato le compravendite nel corso dell'esercizio (Euro 164.905).

Le garanzie reali a favore di terzi sono costituite da:

- Euro 107.264 per un prodotto finanziario di capitalizzazione denominato "Conto Aperto Corporate" assoggettato a vincolo pignoratizio per l'emissione della polizza fideiussoria rilasciata in favore della Curatela di una società fallita, come sopra riferito.

Nell'interesse della controllata PST-BIC Livorno S.r.l.u. sono state rilasciate due co-obbligazioni fideiussorie relative a polizze rilasciate a favore della Provincia di Livorno, a garanzia del pagamento anticipato di quota parte di contributi concessi a valere su due corsi di formazione cofinanziati dal Fondo Sociale Europeo:

- Euro 62.795 (corso "tecnico per la logistica intermodale dei trasporti")
- Euro 18.000 (corso "innovation professionals")

Tra gli altri rischi si segnala che al derivato di copertura (I.R.S.) stipulato dalla Società e già commentato in altra parte della nota integrativa, alla data del

31/12/2011 è stato attribuito dall'ente emittente un fair value negativo pari ad Euro 531.903.

Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale

Con sentenza depositata in data 10/12/2010, il Tribunale di Bologna, pronunciando sulla domanda proposta da una delle aziende insediate all'interno delle aree ex CMF con citazione del gennaio 2004, ha condannato la Società al pagamento a titolo di penale della somma di Euro 516.456,90 oltre a spese di giudizio liquidate in complessivi Euro 25.229,25.

La parte attrice aveva richiesto il pagamento della predetta penale a titolo di risarcimento danni, sostenendo il ritardato completamento da parte di SPIL, risalente al febbraio 2002, delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito della reindustrializzazione delle aree ex CMF di Guasticce; richiesta che, inaspettatamente, è stata accolta dal giudice adito con la predetta sentenza.

Secondo il parere espresso dal legale della Società, l'appello contro detto provvedimento, che è stato presentato da SPIL nei termini di legge, appare assolutamente fondato, nulla dovendo la Società a fronte dei titoli contro di essa azionati con la causa di cui trattasi.

In relazione al citato provvedimento giudiziale, la Società, non riconoscendo in alcun modo la propria responsabilità e confidando sul parere legale sopra riferito, si è interrogata circa la necessità o meno di procedere ad un correlativo stanziamento di somme in un apposito fondo rischi, giungendo alle seguenti conclusioni.

Dall'interpretazione dei principi contabili in materia, si deduce che un accantonamento deve essere rilevato quando sono contemporaneamente rispettate tutte le seguenti condizioni:

1. esiste un'obbligazione in corso quale risultato di un evento passato, avente un nesso di causalità con l'obbligazione medesima;
2. è probabile che sarà necessario l'impiego di risorse economiche per estinguere tale obbligazione;
3. può essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione medesima.

Nel caso di specie, considerato:

- che la Società è fermamente convinta della insussistenza dell'evento passato (ovvero l'asserito ritardato completamento delle opere di urbanizzazione delle aree ex CMF) che ha generato l'obbligazione attuale (la condanna giudiziale al pagamento della penale);
- che tale circostanza sia ancora ampiamente dimostrabile, con concreta possibilità della Società di poter vincere il contenzioso, difendendosi con successo nel secondo grado di giudizio;
- che, conseguentemente, non è probabile che sarà necessario l'impiego di risorse economiche (pagamento di somme a titolo di risarcimento danni) per estinguere l'obbligazione;

ciò considerato, si è ritenuto di non doversi procedere ad alcun accantonamento a fondo rischi.

Merita ricordare che i principi contabili definiscono in termini qualitativi il concetto di probabilità che sia necessario l'impiego di risorse economiche per estinguere l'obbligazione, senza formulare una quantificazione precisa della soglia oltre la quale l'evento deve o meno essere considerato probabile. Peraltro non è infrequente riscontrare nella prassi l'interpretazione che quantifica la soglia minima per definire un evento come probabile, nella misura del 50%. Nel caso di specie, la Società - facendo pieno affidamento nel parere legale espresso e tenendo conto del quadro delle conoscenze ad oggi disponibili - non ritiene che sia riscontrabile una probabilità di soccombenza anche nei successivi gradi di

giudizio pari o superiore al 50%. Ritiene, viceversa, che la probabilità di ottenere nei prossimi gradi di giudizio una positiva riforma della sentenza sia abbondantemente superiore al 50%. Ciò significa che l'estinzione dell'obbligazione in esame potrà, con ragionevole probabilità, realizzarsi senza impiego di risorse economiche.

Per cui, mancando alcune delle condizioni necessarie per la rilevazione dell'accantonamento a fondo rischi, ritenendo che la fattispecie in esame integri una passività "potenziale", per estinguere la quale è solo "possibile" (e non già "probabile") che sarà necessario l'utilizzo di risorse economiche, si è ritenuto di non dover procedere alla predetta imputazione contabile.

CONTO ECONOMICO**A) Valore della produzione**

<i>Saldo al 31/12/2011</i>	<i>Saldo al 31/12/2010</i>	<i>Variazioni</i>
6.971.698	9.235.558	(2.263.860)

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>Variazioni</i>
A1-Ricavi vendite e prestazioni	3.209.287	3.428.507	(219.220)
A2-Variaz. rimanenze prodotti	3.411.078	5.553.474	(2.142.396)
A3-Variaz. lavori in corso su ordinazione			
A4-Incrementi immobil. in corso			
A5-Altri proventi	351.333	253.577	97.756
Totale	6.971.698	9.235.558	(2.263.860)

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 e dai corrispettivi di vendita di alcune unità immobiliari.

Ricavi per categoria d'attività

<i>Categoria</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>Variazioni</i>
Vendite	1.001.700	1.495.000	(493.300)
Prestazioni di servizi	3.367	18.606	(15.239)
Locazioni	2.204.220	1.914.901	289.319
Totale	3.209.287	3.428.507	(219.220)

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:

- riaddebito di alcuni costi sostenuti per una riqualificazione edilizia, nel contesto degli accordi contrattuali per la realizzazione dell'intervento "ex cinema Odeon";
- contributo in conto esercizio per attività di gestione del Patto Territoriale di Livorno e dell'area livornese per conto del Ministero dello Sviluppo Economico;
- ricavi per affidamento in gestione di spazi a parcheggio.

B) Costi della produzione

<i>Saldo al 31/12/2011</i>	<i>Saldo al 31/12/2010</i>	<i>Variazioni</i>
5.774.295	8.025.781	(2.251.486)

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

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>Variazioni</i>
Materie prime, sussid. e merci	178.013	943.970	(765.957)

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

La variazione più significativa riguarda la cessione di un bene merce situato nel Comune di Livorno che figurava nel patrimonio della Società alla fine del precedente esercizio e l'acquisto di un nuovo bene merce.

B7) Costi per servizi

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>Variazioni</i>
Servizi	4.009.695	5.691.200	(1.681.505)

Tale gruppo accoglie il valore dei servizi direttamente riferibili all'attività produttiva della Società.

Le prestazioni di servizi concernono prevalentemente consulenze tecniche, oneri di urbanizzazione e lavori di ristrutturazione.

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

Presidente Consiglio di Amministrazione	65.582
Consiglieri Consiglio di Amministrazione	9.088
Collegio Sindacale	41.790

Il corrispettivo del collegio sindacale include anche il compenso spettante quale soggetto incaricato della revisione contabile, senza una specifica distinzione. Ai costi di competenza relativi al collegio sindacale si devono sommare il rimborso per indennità chilometrica pari ad Euro 515 e quello per pedaggio autostradale pari ad Euro 67. Si precisa, inoltre, che nei confronti dei sindaci non è maturato nessun ulteriore compenso per prestazioni professionali.

B8) Costi per godimento beni di terzi

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>Variazioni</i>
Godimento di beni di terzi	11.961	18.361	(6.400)

Nella voce sono incluse due concessioni demaniali e alcuni costi per noleggi.

B9) Costi per il personale

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>Variazioni</i>
Salari e stipendi	489.897	447.277	42.620
Oneri sociali	176.003	161.496	14.507
Trattamento di fine rapporto	45.560	39.390	6.170
Altri costi per il personale		60.092	(60.092)
Totale	711.460	708.255	3.205

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.

<i>Organico</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>Variazioni</i>
Dirigenti	2	2	0
Impiegati	11	9	2
Totale	13	11	2

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

B10) Ammortamenti e svalutazioni

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>Variazioni</i>
Amm.to imm. immateriali	53.465	53.493	(28)
Amm.to imm. materiali	290.626	304.322	(13.696)
Svalutazioni crediti attivo circolante			
Svalutazione immobilizzazioni	244	1.257	(1.013)
Svalutazione crediti attivo circolante	39.431		39.431
Totale	383.766	359.072	24.694

Quanto alle aliquote applicate per l'ammortamento delle immobilizzazioni, si rinvia a quanto riferito in altra parte della nota integrativa.

La posta relativa alla svalutazione delle immobilizzazioni si riferisce alla quota residuale degli oneri relativi ad un mutuo estinto anticipatamente nel corso dell'esercizio. La svalutazione dei crediti presenti nell'attivo circolante riguarda un credito commerciale per canoni locativi che si ritiene abbia scarse possibilità di recupero.

B11) Variazioni delle rimanenze

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Rimanenze finali materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	173.045	(58.394)	231.439

B14) Oneri diversi di gestione

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Oneri diversi di gestione	306.355	363.317	56.962

Tra questi si segnalano:

- I.C.I.	Euro 195.745
- IVA indetraibile x attività pro-rata 100%	Euro 10.374
- IVA indetraibile x attività pro rata variabile	Euro 24.652
- Imposta registro	Euro 16.944
- Pratiche edilizie-catastali	Euro 16.612
- Tariffa Igienico Ambientale	Euro 4.716

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
(1.301.921)	(946.782)	(355.139)

C15) Proventi da partecipazioni

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
C15)-Proventi da partecipazioni	37.948	31.363	6.585

Si tratta del dividendo relativo agli utili 2011 della società controllata Castimm S.r.l.u. e del saldo attivo della liquidazione della società Sercal S.r.l.u.

C16) Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
C16)-Proventi finanziari	10.075	6.561	3.514

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
C16a)-Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	4.957	2.525	2.432

I proventi maturati sui crediti iscritti nelle immobilizzazioni sono costituiti da interessi derivanti dai proventi del prodotto finanziario di capitalizzazione stipulato dalla Società e già commentato in altra parte della nota integrativa.

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>Variazioni</i>
C16d)-Proventi diversi dai precedenti	5.118	4.036	1.082

I proventi diversi sono così suddivisi

<i>Descrizione</i>	<i>Controllanti, Controllate, Collegate</i>	<i>Altre</i>	<i>Totale</i>
Interessi bancari		13	13
Interessi da clienti		4.859	4.859
Interessi tesoreria unificata	170		170
Altri proventi finanziari		76	76
Totale	170	4.948	5.118

C17) Interessi e oneri finanziari

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>Variazioni</i>
Interessi e altri oneri finanziari	1.349.944	984.706	365.238

<i>Descrizione</i>	<i>Controllanti, Controllate, Collegate</i>	<i>Altre</i>	<i>Totale</i>
Interessi bancari		88.406	88.406
Interessi a fornitori		692	692
Interessi vs. Erario		14.101	14.101
Interessi su finanziamenti		1.008.073	1.008.073
Interessi di mora		39.412	39.412
I.R.S.		193.879	193.879
Altri oneri finanziari		5.381	5.381
Totale		1.349.944	1.349.944

Gli interessi passivi bancari derivano dall'utilizzo di linee di credito in conto corrente ed anticipo su fatture, concesse dagli istituti di credito che affidano la Società, quelli su finanziamenti riguardano invece i mutui in corso di ammortamento.

Ai sensi dell'art. 2427 c.c. comma 8 si precisa che gli oneri finanziari imputati a valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale sono i seguenti:

Descrizione	Interessi ed oneri finanziari spesi nell'esercizio	Interessi ed oneri finanziari imputati a			Totale
		Fabbricati	Impianti e macchinari	Immobili in costruzione	
Interessi ed oneri finanziari: -relativi ad imprese controllate, collegate e controllanti					0
- relativi ad altri	663.709			686.235	1.349.944
Totale	663.709			686.235	1.349.944

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
(445.225)	(46.253)	398.972

Tale voce si riferisce alle seguenti operazioni :

- ✓ la svalutazione della partecipazione nella controllata Pst-Bic Livorno S.r.l.u. per Euro 146.220;
- ✓ La svalutazione di Euro 299.005 relativa a titoli obbligazionari convertibili sottoscritti dalla Società già commentata in altra parte della nota integrativa.

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
(469.843)	8.148	(477.991)

E20) Proventi straordinari

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010
Varie		13.751
Alienazione partecipazioni		
Arrotondamenti euro extracontabili	3	
Provento da consolidamento (Sercal S.r.l.u. liquidata)	5.746	
Totale	5.749	13.751

E21) Oneri straordinari

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010
Imposte relative ad es. precedenti	7.249	3.067
Altre sopravvenienze	468.343	2.536
Arrotondamenti euro extracontabili		
Totale	475.592	5.603

Le imposte relative agli es. precedenti consistono in varie rettifiche, di minimo importo unitario.

Alla voce "Altre sopravvenienze" è stato invece imputato l'onere portato da una sentenza di condanna emessa il 13/12/2011 a carico della Società dalla Corte d'appello di Trieste, alla quale SPIL era ricorsa dopo essere stata condannata in primo grado con sentenza del febbraio 2009 del Tribunale di Pordenone. La causa era insorta a seguito di un contenzioso avviato nel 2004 dalla società Fenice S.r.l.u., poi fusa per incorporazione in SPIL nel 2008; la controversia riguarda alcune posizioni intercorse nel 1999 tra una società fornitrice, fallita nel 2003, e la allora Essedue S.r.l. (poi divenuta Fenice S.r.l., a seguito di cambio di denominazione sociale).

Al momento i legali della Società stanno valutando la sussistenza dei presupposti per la proposizione di un ricorso per Cassazione. La sentenza di condanna non è, pertanto, ancora definitiva, ma la possibilità che la stessa possa essere riformata nell'eventuale terzo grado di giudizio non appare sufficiente a ulteriormente procrastinare l'imputazione a conto economico del relativo onere.

E22) Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
75.160	(224.661)	299.821

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 stanziati le imposte relative alla fiscalità differita nei seguenti rispettivi valori:
 - Imposte correnti: Euro 124.628
 - Imposte anticipate/differite: Euro (199.788)

Da apposito 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 rappresentare 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, effettuata nel 2009 con le società controllate Pst-Bic Livorno S.r.l.u. e Sercal S.r.l.u (cessata).

Alla data di redazione del presente documento è già stato formalizzato all'Agenzia delle Entrate il rinnovo dell'opzione per il consolidato fiscale con la società Pst-Bic Livorno S.r.l.u. e l'estensione di tale regime fiscale anche alla controllata in via diretta Castimm S.r.l.u e alla controllata in via indiretta Compolab S.r.l.u. per il triennio 2012-2014.

* * * **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, 29/05/2012

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
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

Prospetti

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	Increment.	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	7.651		-3.692		3.959						-1.531	7.651		-5.223		2.428
2 Costi di ricerca, sviluppo, pubblicità																
3 Diritti utilizzazione opere d'ingegno	41.866		-41.626		240						-240	41.866		-41.866		0
4 Concessioni, licenze marchi e diritti simili																
5 Avviamento																
6 Immobilizzazioni in corso e acconti	92.384				92.384							92.384				92.384
7 Altre	543.127		-350.415		192.712		-406	161			-51.695	542.721		-401.949		140.772
TOTALE	685.028		-395.733		289.295	0	-406	161			-53.466	684.622		-449.038	0	235.584

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A.

CODICE FISCALE: 80010790493

R.E.A. DI LIVORNO N. 3799

BILANCIO al 31/12/2011 - **NOTA INTEGRATIVA**

Prospetti

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

(Importi in unità di euro)

DESCRIZIONE	SITUAZIONE INIZIALE			MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO						VALORI FINALI					
	Costo orig.	<i>di cui</i> Rival es prec	Fondi amm.to	Saldo iniziale bilancio	Incr.	Riclass X fusione	Decr. costo storico	<i>di cui</i> Decr. Riv DL	Utilizzo F.do amm.to rivalutaz.	Decr. altre rivalutaz.	Amm.to	Costo	<i>di cui</i> Rival	Fondi amm.to	Val. finale
1 Terreni e fabbricati	33.836.359	16.099.346	-1.962.472	31.873.887	166.927		-99.837	-5.236	7.946		-216.108	33.903.449	16.094.110	-2.170.634	31.732.815
2 Impianti e macchinario	949.051	1.041	-814.218	134.833							-70.086	949.051	1.041	-884.304	64.747
3 Attrezzature incl.li e com															
4 Altri beni	347.630		-336.207	11.423	5.500		-9.087		8.916		-4.431	344.043		-331.722	12.321
5 Immobilizz. in corso ed accenti															
TOTALE	35.133.040	16.100.387	-3.112.897	32.020.143	172.427	0	-108.924	-5.236	16.862	0	-290.625	35.196.543	16.095.151	-3.386.660	31.809.883

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A.

CODICE FISCALE: 80010790493

R.E.A. DI LIVORNO N. 3799

BILANCIO al 31/12/2011 - **NOTA INTEGRATIVA**

Prospetti

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.	di cui Svalutaz. preced.	Saldo iniziale	Incrementi	Riclassificazione	Decrementi	Rivalut.	Svalutaz.	Saldo finale	Di cui (svalut.) rivalut.	
Partecipazioni												
<i>a) Imprese controllate</i>												
Pst-Bic Livorno S.r.l.u.	603.393		-553.393	50.000	96.220				-146.220	0	-699.613	
Sercal S.r.l.u.	40.000			40.000			-40.000			0		
Castimm S.r.l.u.	1251000			1.251.000						1.251.000		
<i>d) Altre imprese</i>												
Fondazione Teatro della Città di Livorno "C. Goldoni"	25.000			25.000						25.000	0	
TOTALE	1.919.393	0	-553.393	1.366.000	96.220	0	-40.000	0	-146.220	1.276.000	-699.613	

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A.
 CODICE FISCALE: 80010790493
 R.E.A. DI LIVORNO N. 3799
 BILANCIO al 31/12/2011 - **NOTA INTEGRATIVA**

III

Prospetti

Prospetto delle rivalutazioni**Art. 10 della Legge n. 72 del 19 marzo 1983 e art. 2427 comma 2) Codice Civile**

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

Tipo	Ubicazione	Costo storico lordo aggiornato 2011 (A)	Rivalutazione Legge 73/82 (Visentini bis) (B)	Rivalutazione Legge 413/91 (C)	Rivalutazione Legge 02/09 (D)	Totale Rivalutazioni (B+C+D)	Totale valore lordo dei beni (A+B+C+D)
Fabb.	V.Albertario 7 p.2	€ 99.104,38			€ 37.976,46	€ 37.976,46	€ 137.080,84
Fabb.	V.Bengasi 68 p.1	€ 138.156,49			€ 39.603,51	€ 39.603,51	€ 177.760,00
Fabb.	Cs.Amedeo 257 p.2	€ 123.446,29			€ 36.553,71	€ 36.553,71	€ 160.000,00
Fabb.	V.dell'Angiolo 22 p.2	€ 89.932,31			€ 25.071,78	€ 25.071,78	€ 115.004,09
Fabb.	V.del Leone 27 p.3	€ 207.524,04			€ 49,74	€ 49,74	€ 207.573,78
Fabb.	V.del Vigna 193 p.2	€ 107.940,30			€ 92.709,21	€ 92.709,21	€ 200.649,51
Fabb.	V.del Vigna 189 p.3	€ 112.802,01			€ 88.861,26	€ 88.861,26	€ 201.663,27
Fabb.	V.del Vigna 193 p.1	€ 112.954,50			€ 79.592,82	€ 79.592,82	€ 192.547,32
Fabb.	V.della Coroncina 22 sub 602	€ 270.036,19			€ 100.616,81	€ 100.616,81	€ 370.653,00
Fabb.	V.della Coroncina 22 sub 603						
Fabb.	V.della Coroncina 22 sub 604						
Fabb.	V.della Posta 62 p.4	€ 95.255,95			€ 34.744,05	€ 34.744,05	€ 130.000,00
Fabb.	V.della Madonna 97 p.1	€ 134.949,01			€ 37.706,99	€ 37.706,99	€ 172.656,00
Fabb.	V.della Venezia 14 p.t.	€ 120.857,43			€ 43.782,57	€ 43.782,57	€ 164.640,00
Fabb.	V.del Fagiano 119 p.t.	€ 97.547,42			€ 36.082,58	€ 36.082,58	€ 133.630,00
Fabb.	V.dell'Oriolino 1 p.2	€ 104.815,83			€ 73.188,17	€ 73.188,17	€ 178.004,00
Fabb.	V.Fiorenza 4 p.1 sub 603	€ 105.221,42			€ 33.661,66	€ 33.661,66	€ 234.240,00
Fabb.	V.Fiorenza 4 p.1 sub 604	€ 95.356,92					
Fabb.	V.Galilei 15 sub. 613	€ 953.014,70			€ 69.825,30	€ 69.825,30	€ 1.022.840,00
Fabb.	V.Galilei 15 sub. 601						
Fabb.	V.Galilei 15 sub. 603						
Fabb.	V.Galilei 15 sub. 604						
Fabb.	V.Galilei 15 sub. 605						
Fabb.	V.Galilei 15 sub. 606						
Fabb.	V.Galilei 15 sub. 608						
Fabb.	V.Galilei 15 sub. 609						
Fabb.	V.Garibaldi 383 p.2	€ 131.758,27			€ 40.241,73	€ 40.241,73	€ 172.000,00
Fabb.	V.Guerrazzi 50 P.1	€ 137.438,07			€ 23.282,93	€ 23.282,93	€ 160.721,00
Fabb.	V.Mastacchi 3 p.2	€ 93.956,93			€ 15.543,07	€ 15.543,07	€ 109.500,00
Fabb.	V.Maggi 56 p.1	€ 105.819,60			€ 9.723,03	€ 9.723,03	€ 115.542,63
Fabb.	V.Prato 6 p.t.	€ 75.440,27			€ 56.559,73	€ 56.559,73	€ 132.000,00
Fabb.	V.Rossini 11 p.2	€ 103.769,85			€ 22.230,15	€ 22.230,15	€ 126.000,00
Fabb.	P.Guerrazzi 3 p.1	€ 115.929,75			€ 95.026,94	€ 95.026,94	€ 210.956,69
Fabb.	P.Guerrazzi 18 p.3	€ 133.677,18			€ 70.946,82	€ 70.946,82	€ 204.624,00
Fabb.	V.P.Pisana 35 p.2	€ 115.519,42			€ 10.480,58	€ 10.480,58	€ 126.000,00
Fabb.	V.S. Jacopo 82 p.t.	€ 133.323,98			€ 14.096,02	€ 14.096,02	€ 147.420,00
Fabb.	V.S. Luigi 20 p.1	€ 146.839,67			€ 1.816,43	€ 1.816,43	€ 148.656,10
Fabb.	V.Solferino 67 p.2	€ 120.952,13			€ 33.395,81	€ 33.395,81	€ 154.347,94
Fabb.	V.Sardegna 16 p.2	€ 135.694,64			€ 92.145,36	€ 92.145,36	€ 227.840,00
Fabb.	V.S.Sebastiano 12 p.2	€ 109.409,35			€ 80.755,65	€ 80.755,65	€ 190.165,00
Fabb.	V.S.Sebastiano 12 p.3	€ 108.615,77			€ 89.549,23	€ 89.549,23	€ 198.165,00
Fabb.	V.S.Sebastiano 12 p.4	€ 105.638,74			€ 89.526,26	€ 89.526,26	€ 195.165,00
Fabb.	V.S.Sebastiano 12 p.5	€ 88.712,51			€ 85.452,49	€ 85.452,49	€ 174.165,00

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A.
 CODICE FISCALE: 80010790493
 R.E.A. DI LIVORNO N. 3799

BILANCIO al 31/12/2011 - **NOTA INTEGRATIVA**

IV

Prospetti

Tipo	Ubicazione	Costo storico lordo aggiornato 2011 (A)	Rivalutazione Legge73/82 (Visentini bis) (B)	Rivalutazione Legge 413/91 (C)	Rivalutazione Legge 02/09 (D)	Totale Rivalutazioni (B+C+D)	Totale valore lordi dei beni (A+B+C+D)
Fabb.	V.S.Fortunata 16 p.5	€ 112.628,31			€ 59.431,69	€ 59.431,69	€ 172.060,00
Fabb.	V.Tonci 33 p.t.	€ 62.216,79			€ 3.863,21	€ 3.863,21	€ 66.080,00
Fabb.	V.Terrazzini 129 p.2	€ 80.044,18			€ 20.817,82	€ 20.817,82	€ 100.862,00
Fabb.	V.Tommasi 2 p.1	€ 104.909,31			€ 13.652,65	€ 13.652,65	€ 118.561,96
Fabb.	V.Verdi 7 p.3	€ 99.401,69			€ 73.498,31	€ 73.498,31	€ 172.900,00
Fabb.	V.S. Vincenzo 17 p.2	€ 130.248,42			€ 6.102,48	€ 6.102,48	€ 136.350,90
Fabb.	V. Carducci 27	€ 125.280,66			€ 67.530,34	€ 67.530,34	€ 192.811,00
Fabb.	Scali Corso 5 sub 22	€ 11.337,33	€ 9.920,00	€ 28.400,00		€ 38.320,00	€ 49.657,33
Area	Scali Corso 5 sub 22	€ 2.834,00			€ 87.237,80	€ 87.237,80	€ 103.500,00
Area	Scali Corso 5 sub 10	€ 13.428,20					
Area	V.Calafati 4	€ 144.607,93			€ 536.932,07	€ 536.932,07	€ 681.540,00
Area	V.dell'Artigianato 55	€ 488.580,93			€ 269.603,07	€ 269.603,07	€ 758.184,00
Area	V.Boccherini 15	€ 44.294,96			€ 149.955,04	€ 149.955,04	€ 194.250,00
Area	V.Spagna (Collesalveti) 2005	€ 528.881,35			€ 146.371,40	€ 146.371,40	€ 815.843,69
Area	V.Spagna (Collesalveti) 2006	€ 110.115,69			€ 30.475,25	€ 30.475,25	
Area	Paduletta	€ 26.625,54	€ 18.637,88	€ 488.550,24	€ 4.566.186,33	€ 5.073.374,45	€ 5.100.000,00
Area	Cantierini (Fg 2 - 298)	€ 177,17	€ 124,02	€ 3.250,92	€ 46.447,89	€ 49.822,83	€ 50.000,00
Area	Cantierini (Fg 2 -175-341)	€ 521,79	€ 365,25	€ 9.574,30	€ 109.538,66	€ 119.478,21	€ 120.000,00
Area	V.Massaua altre aree	€ 3.020,68	€ 637,21	€ 16.703,10	€ -	€ 17.340,31	€ 20.360,99
Area	V.Quagliarini altre aree	€ 8,59	€ 6,01	€ 157,55		€ 163,56	€ 172,15
Impianti	V.Calafati 4	€ 5.205,00	€ 1.041,00			€ 1.041,00	€ 6.246,00
Totale		€ 7.025.779,84	€ 30.731,37	€ 546.636,11	€ 7.848.442,86	€ 8.425.810,34	€ 15.451.590,19

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 lordo agg 2011 (A)	Rivalutazione da fusione (B)	Totale valore dei beni (A+B)
Fabbricato	Via Francia 120 (Collesalveti)	€ 2.686.983,60	€ 4.500.546,40	€ 7.187.530,00
Fabbricato	Via delle Cateratte	€ 443.202,32	€ 544.797,68	€ 988.000,00
Area	Via Francia 120 (Collesalveti)	€ 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		€ 3.693.190,24	€ 7.669.339,76	€ 11.362.530,00

Pertanto la situazione riepilogativa delle rivalutazioni previste dalla legge e volontarie, operate sul patrimonio della società, è la seguente:

Rivalutazione Legge73/82 (Visentini bis)	Rivalutazione Legge 413/91	Rivalutazione Legge 02/09	Rivalutazione da fusione	Totale Rivalutazioni
€ 30.731,37	€ 546.636,11	€ 7.848.442,86	€ 7.669.339,76	€ 16.095.150,10

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A.
 CODICE FISCALE: 80010790493
 R.E.A. DI LIVORNO N. 3799

BILANCIO al 31/12/2011 - **NOTA INTEGRATIVA**



Prospetti

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				
Versamento conto futuro aumento		1.215.541				
Riserva di capitale:						
Riserve da rivalutazione ex L 2/09		7.735.874	A,B,C	7.735.874		
Riserva da sovrapprezzo azioni	(2)	7.439.423	A, B,C	7.439.423		5.679.687
Riserve di utili:						
Riserva legale	(3)	164.484	B			
Riserve facoltative	(4)	2.361.602	A, B,C	2.361.602		
TOTALE		21.684.603		17.536.899		5.679.687
Quota non distribuibile				2.428		
Residua quota distribuibile				17.534.471		

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

- b) 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 |
- c) Capitale versato 1.560.970

Totale	2.767.679
Versamento conto futuro aumento capitale	1.215.541
Totale	3.983.220

(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.

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A.

CODICE FISCALE: 80010790493

R.E.A. DI LIVORNO N. 3799

BILANCIO al 31/12/2011 - **NOTA INTEGRATIVA**

VI

Prospetti

(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 DI 185/08	Riserva legale	Riserve sov.azioni	Riserve facoltative	Risultato dell'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente n-1	2.767.679	7.735.874	162.817	7.439.423	2.334.296	28.745	20.468.834
Sottoscrizione parziale aumento capitale	90.947			1.124.594			1.215.541
Destinazione del risultato dell'esercizio n-2			1.438		27.307	(28.745)	
Risultato dell'esercizio precedente n-1						229	229
Arrotondamento Euro					-1		-1
Alla chiusura dell'esercizio precedente n-1	2.858.626	7.735.874	164.255	8.564.017	2.361.602	229	21.684.603
Destinazione del risultato d'esercizio:			229			(229)	0
Versamento in conto futuro aumento							
Risultato dell'esercizio corrente						(944.426)	(944.426)
Arrotondamento Euro						-1	-1
Alla chiusura dell'esercizio corrente	2.858.626	7.735.874	164.484	8.564.017	2.361.602	(944.427)	20.740.176

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A.
 CODICE FISCALE: 80010790493
 R.E.A. DI LIVORNO N. 3799
 BILANCIO al 31/12/2011 - **NOTA INTEGRATIVA**

VII

Prospetti

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

IRES 2011

Descrizione	Esercizio corrente		Esercizio precedente		Variazioni risp.es.preced.	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
Risultato prima delle imposte sul reddito	-1.019.586		197.537	54.323	-1.217.123	
Onere fiscale teorico (aliquota vigente 27,5%)		0				-54.323
<u>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi</u>						
Dividendi 5%	-1.649		1.568			
	-		1.568			
<u>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi</u>						
Svalutazione obbligazioni	299.005				770.100	940500
Compensi non corrisposti	27.164				31338	
Eccedenza acc.to al fondo svalutazione crediti	34.535				132541	
Interessi passivi ex art. 96 TUIR	47.273					
Totale	407.977		0			
<u>Differenze temporanee deducibili da esercizi precedenti</u>						
Quota spese di rappresentanza	-1.798		3.689		933.979	-6.521
Compenso amministratore						
Oneri straordinari contenzioso						
Totale	-1.798		3.689			

VIII

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A.
 CODICE FISCALE: 80010790493
 R.E.A. DI LIVORNO N. 3799
 BILANCIO al 31/12/2011 - **NOTA INTEGRATIVA**

Descrizione	Esercizio corrente		Esercizio precedente		Variazioni rispetto es. prec.	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
<u>Differenze temporanee tassabili da esercizi precedenti</u>						
Quota plusvalenze	227.600		227.600			
Cointeressenze/dividendi	142					
Reversal Ammortamenti	227.742		227.600		142	
Totale	62.629		62.590		39	
Imposta su fiscalità differita						
<u>Differenze sia positive che negative che non si riverteranno negli esercizi successivi</u>						
Plusvalenze ex Fenice						
Idi	195.745		189.414			
Affitti civili (imponibile fiscale)	125.756		125.555			
Svalutazione partecipazioni	146.220		46.253			
Altre variazioni (Saldo)	-4.278		-1.039			
Gestione fabbricati civili (saldo)	-58.464		-71.416			
Ammortamenti su beni rivalutati	75.680		75.680			
IRAP 10%	-5.365		-17.075			
Totale	130.706		95.527		127.922	35.179
Imposta su variazioni permanenti						
Imponibile fiscale Ires	87.980		777.766		-689.786	
Imposta sul reddito dell'esercizio (aliquota 27,5%)	24.195		213.886			-189.691



PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A.
 CODICE FISCALE: 80010790493
 R.E.A. DI LIVORNO N. 3799
 BILANCIO al 31/12/2011 - **NOTA INTEGRATIVA**

Prospetti

Determinazione dell'imponibile Irap**IRAP 2011**

Descrizione	Esercizio precedente		Esercizio precedente		Esercizio precedente		Esercizio precedente	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
Differenza tra valore e costi della produzione rettificato dei costi non rilevanti ai fini Irap	1.959.741	94.460	1.919.289	92.510	40.452			
Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)								1.950
<u>Rettifiche Ires rilevanti Irap temporanee in aumento:</u>								
<u>Rettifiche Ires rilevanti Irap temporanee in diminuzione:</u>								
spese di rappresentanza da esercizi precedenti	-1.798		-3689					
<u>Differenze sia positive che negative che non si riverteranno negli esercizi successivi:</u>								
Ammortamenti su disallineamento valore immobili	75.680		75.680					
Ici	195.745		189.414					
Compensi consiglio di amministrazione + oneri	10.801		12.975					
Altre collaborazioni coordinate e continuative e oneri accessori	5.236		14.799					
Altre variazioni	31.963		31.963					
Recupero 1/6 Quadro E/C								
Spese del personale deducibile (cuneo fiscale, Inail etc.)	-193.688		-180.231					
Totale	123.939		140.911					
Imponibile fiscale Irap	2.083.680		2.060.200		23.480			
Irap corrente effettiva dell'esercizio (aliquota 4,82%)		100.433		99.302				1.132

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A.
 CODICE FISCALE: 80010790493
 R.E.A. DI LIVORNO N. 3799
 BILANCIO al 31/12/2011 - **NOTA INTEGRATIVA**



Prospetti

Rilevazione delle imposte differite e anticipate

	Situazione al 31/12/2010		Variazioni esercizio 2011		Situazione al 31/12/2011	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Reversal esercizio 2011	Effetto fiscale (aliquota 27.50%)	Variazione anno 2011	Effetto fiscale (aliquota 27.50%)
I.Re.S.						
Imposte anticipate:						
Ammortamenti						
Spese di rappresentanza	1.798	494	- 1.798	- 494		
Ammortamenti immobili civili	124.171	34.147				
Disallineamento amm.to cespiti	597	164				
Eccedenza acc.to f.do sv.ne crediti						
Compensi amm.ni non corrisposti						
Svalutazione crediti per obbligazioni						
Interessi passivi ex art. 96 TUIR						
Totale complessivo	126.566	34.806	- 1.798	- 494	407.977	112.194
				di cui:	con riversamento e.s.	146.505
					con riversamento o.e.s.	112.193
						124.768
						34.312
I.R.A.P.						
Imposte anticipate:						
Ammortamenti						
Spese di rappresentanza	1.798	87	- 1.798	- 87		
Ammortamenti immobili civili	124.171	5.985				
Totale complessivo	125.969	6.072	- 1.798	- 87	-	-
				di cui:	con riversamento e.s.	5.985
					con riversamento o.e.s.	5.985
						124.171
						124.171
						5.985
						5.985
Totale		40.877		- 581		152.490
				di cui:	con riversamento e.s.	112.193
					con riversamento o.e.s.	40.297

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A.
 CODICE FISCALE: 80010790493
 R.E.A. DI LIVORNO N. 3799
 BILANCIO al 31/12/2011 - **NOTA INTEGRATIVA**

Prospetti

	Situazione al 31/12/2010		Variazioni esercizio 2011			Situazione al 31/12/2011	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Reversal esercizio 2011	Effetto fiscale (aliquota 27,50%)	Variazione anno 2011	Effetto fiscale (aliquota 27,50%)	Ammontare delle differenze temporanee
I.Re.S.							
Imposte differite:							
Rivalutazione volontaria ex Fenice	4.818.304	994.493	- 75.680	- 20.812	-	-	4.742.624
Amm.ti quadro EC	142	39	- 142	39	-	-	-
Plusvalenze	455.200	125.180	- 227.600	- 62.590	-	-	227.600
sopravvalenze attive da L. Bersani	189.830	52.203	-	-	-	-	189.830
Dividendi non riscossi (quota imp.)	1.568	431	-	-	1.649	453	3.217
Totale complessivo	5.465.044	1.119.712	- 303.422	- 83.441	1.649	453	5.163.271
					con riversamento e.s.		306.497
					con riversamento o.e.s.		4.856.774
							1.005.072
I.R.A.P.							
Imposte differite:							
Rivalutazione volontaria ex Fenice	4.818.304	232.242	- 75.680	- 3.648	-	-	4.742.624
Residuo quadro EC	95.890	4.622	- 31.963	- 1.541	-	-	63.927
			-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-
Totale complessivo	4.914.194	236.864	- 107.643	- 5.188	-	-	4.806.551
					con riversamento e.s.		107.643
					con riversamento o.e.s.		4.698.908
							226.488
Totale		1.356.576		- 88.629		453	1.321.036
					con riversamento e.s.		414.140
					con riversamento o.e.s.		9.555.662
							1.231.560

XII

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A.
 CODICE FISCALE: 80010790493
 R.E.A. DI LIVORNO N. 3799
 BILANCIO al 31/12/2011 - **NOTA INTEGRATIVA**