

Organi sociali

Consiglio di Amministrazione

Riccardo Vitti **Presidente**

Maurizio Nenci Vice-presidente

Enzo Catarsi Consigliere

Ivano Martelloni Consigliere

Roberto Nardi Consigliere

Stefano Panicacci Consigliere

Alberto Varetti Consigliere

Collegio Sindacale

Pierluigi Boroni **Presidente**

Francesco Rossi Sindaco effettivo

Erica Ruscelli Sindaco effettivo



NOTA INTEGRATIVA

Criteri di formazione

Il Bilancio al 31/12/2012 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 2011 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%
	Autoveicoli	12,5%
	Mobili ed arredamento	12%

Per le immobilizzazioni entrate in funzione nel corso dell'esercizio di importo rilevante, 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 realizzo.

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 tre 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 2012, 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 83.326.

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 nel 2009 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 2012 vi è stata la contabilizzazione del differenziale negativo per gli interessi di competenza pari ad Euro 198.919,95.

Sulla base di quanto certificato dalla banca emittente, il derivato, al 31/12/2012, esprimeva un valore negativo di Euro 529.477,72, come indicato nei conti d'ordine.

STATO PATRIMONIALE

B) Immobilizzazioni

BI. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
235.584	182.835	(52.749)

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 Fenice Srlu	1.806,63	1.806,63	0
Aumento capitale Anno 2010	3.444,82	2.066,88	1.377,94
Totale	5.251,45	3.873,51	1.377,94

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

Tutte le licenze software di cui dispone la Società, risultano interamente ammortizzate.

BI-6) Immobilizzazioni in corso ed acconti

Trattasi degli oneri sostenuti nel corso di precedenti esercizi 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 degli oneri relativi ad 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.

<i>Saldo al 31/12/2011</i>	<i>Saldo al 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
31.809.883	30.818.187	(991.696)

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 agli acquisti e cessioni di materiale.

BIII. Immobilizzazioni finanziarie

BIII-1) Partecipazioni

<i>31/12/2011</i>	<i>Incrementi</i>	<i>Decrementi</i>	<i>31/12/2012</i>
1.276.000			1.276.000

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

✓ BIII 1-a) Imprese controllate

<i>Denominazione</i>	<i>Sede</i>	<i>Capitale sociale</i>	<i>Patrimonio netto</i>	<i>di cui utile/perdita</i>	<i>%</i>	<i>Valore di carico</i>
Pst-Bic Livorno Srlu in liquidaz.	Livorno	50.000	(553.611)	(272.739)	100,00	0
Castimm Srlu	Livorno	100.000	300.305	27.712	100,00	1.251.000

Le variazioni intervenute sono riassumibili come segue:

- Pst-Bic Livorno S.r.l.u. in liquidazione
In considerazione dei risultati conseguiti e della mancanza di prospettive per il proseguimento dell'attività in condizioni di equilibrio economico-finanziario, la società è stata posta in liquidazione volontaria a partire dal mese di ottobre 2012.

✓ 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. in liquidazione
- Castimm S.r.l.u.

BIII-2) Crediti

Si tratta di crediti verso imprese controllate, di seguito meglio dettagliati e di un credito vantato nei confronti di un'impresa commerciale il cui pagamento è previsto in via dilazionata entro 5 anni.

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 87.210, è relativo alla distribuzione del dividendo 2010, 2011, 2012 e alle somme collegate con le operazioni di consolidamento fiscale.

Il credito verso Pst Bic S.r.l.u. in liquidazione 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. Alla suddetta cifra si aggiunge la somma di Euro 1.500 dovuta ad una anticipazione finanziaria non onerosa effettuata in favore della controllata nel corso del 2012.

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 2010-2011 ha sottoscritto obbligazioni convertibili in azioni emesse da una società del settore automotive, al fine di sostenere l'insediamento della stessa sul territorio.

Tali obbligazioni, ammontanti a complessivi Euro 498.342, nel corso del precedente esercizio sono state svalutate del 60% del loro ammontare in conseguenza della messa in liquidazione della società emittente i titoli obbligazionari a cui ha fatto seguito la dichiarazione di fallimento della stessa (luglio 2012).

Il credito vantato è stato interamente ammesso al passivo fallimentare a titolo di chirografo; la procedura non ha, peraltro, ancora espresso indicazioni in merito all'attivo fallimentare concretamente distribuibile.

Conseguentemente si è ritenuto di rinviare ulteriori valutazioni al momento in cui sarà noto il piano di liquidazione del curatore.

C) Attivo circolante

CI. Rimanenze

<i>Saldo al 31/12/2011</i>	<i>Saldo al 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
27.140.522	26.218.902	(921.620)

Le rimanenze sono suddivise nei seguenti gruppi riguardanti:

<i>Bil. CEE</i>	<i>Dettaglio</i>	<i>Valore</i>
CI-1	materie di consumo (cancelleria, prodotti x computer, pulizia);	519
CI-2	complesso ex cinema Odeon;	20.539.912
CI-2	immobili civili limitrofi Largo Valdesi	1.487.583
CI-2	terreni industriali Piana di Guasticce;	1.900.161
CI-2	area limitrofa Viale Carducci (parcheggio ipogeo);	213.798
CI-4 b)	immobili in Comune di Livorno	1.280.035
CI-4 b)	immobile in Comune di Collesalveti;	236.372
CI-4 b)	immobili area ex CMF - Guasticce.	560.522
Totale		26.218.902

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

II. Crediti

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
1.634.533	1.637.433	(2.900)

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	855.892	238.950		1.094.842
vs imprese controllate *	14.276			14.276
vs ente controllante *	4.681			4.681
vs Erario	118.469	32.977		151.446
imposte anticipate	316.035	5.685		321.720
vs altri	49.452	1.016		50.468
Totale	1.358.805	278.628		1.637.433

*(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 4 imprese rappresentano circa il 66% dell'ammontare complessivo.

CII-2) Crediti verso imprese controllate

Trattasi dei crediti di carattere commerciale vantati nei confronti di Castimm S.r.l.u. e della controllata in via indiretta Compolab S.r.l.u.

Sono stati invece integralmente svalutati i crediti per canoni locativi vantati nei confronti dell'altra controllata PST-BIC Livorno S.r.l.u. in liquidazione, che al 31/12/2012 ammontavano ad Euro 113.463: ciò in conseguenza della situazione di liquidazione della società e della scarsità di risorse ad essa riferibili.

CII-4bis) Crediti verso Erario

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

- credito per Iva pari ad Euro 44.941
- credito per Ires a rimborso L.201/2011 Euro 32.432
- credito per Ires es.precedente Euro 73.471
- credito per Iva società liquidata Euro 545
- credito per imposta sostitutiva Dl. 47/00 Euro 57

CII-4ter) Imposte anticipate

Gli importi sono i seguenti:

IRES imposte anticipate	316.035
IRAP imposte anticipate	5.685
<i>Totale</i>	<i>321.720</i>

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 segnala:

- Ministero dello sviluppo economico: Euro 28.251 per attività svolte in qualità di soggetto gestore del Patto Territoriale di Livorno e dell'area livornese.

CIV. Disponibilità liquide

<i>Saldo al 31/12/2011</i>	<i>Saldo al 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
161.704	287.150	125.446

CIV-1) Depositi bancari e postali

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

CIV-3) Denaro e valori in cassa

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

D) Ratei e risconti

<i>Saldo al 31/12/2011</i>	<i>Saldo al 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
108.720	105.308	(3.412)

D1) Ratei

Riguardano interessi, pari a Euro 94.372, 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 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
20.740.177	20.278.536	(461.641)

*al lordo rettifiche arrotondamento euro extracontabile

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, era 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 era stato esercitato nel 2010 da uno dei soci, il quale aveva sottoscritto n. 174.898 azioni per un importo pari a Euro 1.215.541,10.

I termini di sottoscrizione del predetto aumento di capitale, al termine dell'esercizio, erano in corso di scadenza.

La Società non ha emesso azioni di godimento.

B) Fondi per rischi e oneri

<i>Saldo al 31/12/2011</i>	<i>Saldo al 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
1.321.035	1.232.487	(88.548)

B2) Fondo per imposte anche differite

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>Incrementi</i>	<i>Decrementi</i>	<i>31/12/2012</i>
Per imposte	1.321.035	9774	(98.322)	1.232.487

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 1.168.237, 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 22.796 pari alla quota non fiscalmente deducibile dell'ammortamento di periodo degli stessi beni e dei valori rettificativi correlati alla vendita di una unità immobiliare;
- 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 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
275.183	317.961	42.778

La variazione è così costituita:

Incremento per accantonamento dell'esercizio	37.148
Incremento per rivalutazione capitale	9089
Decremento per imposta sostitutiva DLG 47/00	(1000)
Decremento per anticipi dell'esercizio	
Decremento per utilizzo dell'esercizio	
Decremento per contributo FPLD	(2.459)
	42.778

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 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
40.276.116	38.992.558	(1.283.558)

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
D4-Debiti vs banche	36.021.143	34.970.244	(1.050.899)
D6-Aconti	446.110	122.735	(323.375)
D7-Debiti vs fornitori	2.652.110	1.909.275	(742.835)
D9-Debiti vs controllate	29.598	73.217	43.619
D11-Debiti vs controllanti	127.063	291.240	164.177
D12- Debiti tributari	317.266	872.084	554.818
D13- Debiti vs enti previd.	37.619	39.429	1.810
D14-Altri debiti	645.207	714.334	69.127
Totale	40.276.116	38.992.558	(1.283.558)

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

<i>Descrizione</i>	<i>Entro 12 mesi</i>	<i>Oltre 12 mesi e fino a 5 anni</i>	<i>Oltre 5 anni</i>	<i>Totale</i>
D4-Debiti vs banche	14.398.291	9.525.989	11.045.964	34.970.244
D6-Debiti per acconti	122.735			122.735
D7-Debiti vs fornitori	1.909.275			1.909.275
D9-Debiti vs controllate	69.517	3.700		73.217
D11-Debiti vs controllanti	291.240			291.240
D12-Debiti tributari	761.718	110.366		872.084
D13-Debiti vs enti prev.	39.429			39.429
D14-Altri debiti	638.753	75.581		714.334
Totale	18.230.958	9.715.636	11.045.964	38.992.558

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:

<i>Descrizione</i>	<i>Debiti non assistiti da garanzie reali</i>	<i>Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali</i>			<i>Totale</i>
		<i>Ipotecche su terreni o fabbricati</i>	<i>Pegni</i>	<i>Avalli</i>	
D4-Debiti vs banche	2.933.929	32.036.315			34.970.244
D6-Debiti per acconti	122.735				122.735
D7-Debiti vs fornitori	1.909.275				1.909.275
D9-Debiti vs controllate	73.217				73.217
D11-Debiti vs controllanti	291.240				291.240
D12-Debiti tributari	872.084				872.084
D13-Debiti vs enti prev.	39.429				39.429
D14-Altri	714.334				714.334
Totale	6.956.243	32.036.315			38.992.558

D4) Debiti verso banche

<i>Descrizione</i>	<i>Importo entro 12 mesi</i>	<i>Importo oltre 12 mesi</i>
Mutui passivi	1.873.393	11.537.483
Finanziamenti bancari a breve termine	2.933.929	
Finanziamenti operazione ex Odeon	9.590.969	9.034.470
Totale	14.398.291	20.571.953

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 1998 mediante accollo;
- alle erogazioni di un finanziamento relativo all'intervento di riqualificazione del complesso immobiliare "ex Odeon", contratto nel 2010 per la realizzazione della nuova struttura.

- al rimborso di quote parti dei due finanziamenti contratti dalla Società per far fronte all'operazione "ex cinema Odeon", avvenute in coincidenza con la formalizzazione di alcune vendite di porzioni del complesso immobiliare.

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 e che scadrà nel 2015.

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.

Il decremento rispetto al precedente esercizio è dovuto principalmente alla riduzione della posizione debitoria verso la ditta appaltatrice dei lavori di ristrutturazione dell' "ex 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).

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. una società commerciale sottoposta a procedura fallimentare, generato dalla soccombenza in giudizio di 2° grado presso la Corte d'Appello di Trieste;
- Euro 68.636 per depositi cauzionali ed interessi verso conduttori degli immobili di proprietà della Società;
- Euro 41.692 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 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
239.025	202.375	(36.650)

I ratei sono costituiti principalmente dagli importi relativi ai:

- ratei di 14a mensilità per il personale dipendente, comprensivi degli oneri accessori per complessivi Euro 23.901;
- quota di competenza dell'esercizio degli interessi passivi su uno dei due finanziamenti assunti per l'operazione Odeon, da liquidarsi secondo i criteri temporali fissati contrattualmente, pari ad Euro 86.189.

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

Conti d'ordine

Descrizione	31/12/2011	31/12/2012	Variazioni
Sistema improprio dei rischi	1.558.496	1.402.847	(155.649)

Rischi assunti dall'impresa:

Tale posta riguarda:

le fideiussioni concesse nell'interesse della Società da compagnie assicurative e precisamente:

- 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 75.000 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 11.026 per polizza fideiussoria assicurativa rilasciata a favore del Comune di Livorno a garanzia dei costi di costruzione relativi all'intervento di valorizzazione di un immobile limitrofo all'ex cinema Odeon, impegno che, alla data di redazione del presente documento, e' già stato totalmente assolto.

Nel corso dell'esercizio sono state svincolate le polizze fideiussorie assicurative ex lege 210/2004 a favore dei soggetti privati che hanno contrattualizzato le compravendite nell'anno (Euro 149.605).

E' stata inoltre svincolata la polizza fideiussoria assicurativa rilasciata a favore del Comune di Livorno a garanzia degli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento di valorizzazione di un immobile limitrofo all'ex cinema Odeon. (Euro 7.373).

le garanzie reali a favore di terzi, costituite da:

- Euro 111.018 per un prodotto finanziario di capitalizzazione denominato "Conto Aperto Corporate" assoggettato a vincolo pignoratorio 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. in liquidazione 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 31/12/2012 è stato attribuito dall'ente emittente un fair value negativo pari ad Euro 529.478.

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

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
6.971.698	4.770.875	(2.200.823)

Descrizione	31/12/2011	31/12/2012	Variazioni
A1-Ricavi vendite e prestazioni	3.209.287	5.506.502	2.297.215
A2-Variaz. rimanenze prodotti	3.411.078	(922.305)	(4.333.383)
A3-Variaz. lavori in corso su ordinazione			
A4-Incrementi immobil. in corso			
A5-Altri proventi	351.333	186.678	(164.655)
Totale	6.971.698	4.770.875	(2.200.823)

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

Categoria	31/12/2011	31/12/2012	Variazioni
Vendite	1.001.700	3.217.600	2.215.900
Prestazioni di servizi	3.367	1.136	(2.231)
Locazioni	2.204.220	2.287.766	83.546
Totale	3.209.287	5.506.502	2.297.215

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";
- ricavi per affidamento in gestione di spazi a parcheggio.
- contributo in conto esercizio per attività di gestione del Patto Territoriale di Livorno e dell'area livornese per conto del Ministero dello Sviluppo Economico;

B) Costi della produzione

<i>Saldo al 31/12/2011</i>	<i>Saldo al 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
5.774.295	3.360.214	(2.414.081)

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

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
Materie prime, sussid. e merci	178.013	144.531	(33.482)

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

La variazione più significativa (Euro 136.500) riguarda l'acquisto di aree limitrofe all'ex cinema Odeon.

B7) Costi per servizi

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
Servizi	4.009.695	1.576.404	(2.433.291)

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, poste che sono sensibilmente diminuite rispetto all'esercizio precedente in virtù dello stato di avanzamento dei lavori per il complesso Odeon.

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

Presidente Consiglio di Amministrazione	65.074
Consiglieri Consiglio di Amministrazione	8.019
Collegio Sindacale	42.787

Il corrispettivo del collegio sindacale include anche il compenso spettante quale soggetto incaricato della revisione contabile, senza una specifica distinzione. 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>31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
Godimento di beni di terzi	11.961	10.823	(1.138)

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>31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
Salari e stipendi	489.897	492.014	2.117
Oneri sociali	176.003	176.073	70
Trattamento di fine rapporto	45.560	46.265	705
Altri costi per il personale			
Totale	711.460	714.352	2.892

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>31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
Dirigenti	2	2	0
Impiegati	11	11	0
Totale	13	13	0

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>31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
Amm.to imm. immateriali	53.465	52.487	(978)
Amm.to imm. materiali	290.626	270.372	(20.254)
Svalutazione immobilizzazioni	244	262	18
Svalutazione crediti attivo circolante	39.431	113.463	74.032
Totale	383.766	436.584	52.818

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 accessori relativi ad un mutuo estinto in via anticipata nel corso dell'esercizio 2012.

La svalutazione dei crediti presenti nell'attivo circolante riguarda, invece, un importo di Euro 113.463 relativo a canoni locativi pregressi vantati dalla Società nei confronti dell'altra controllata PST-BIC Livorno S.r.l.u. in liquidazione; come già indicato in altra parte del presente documento, tale intervento si è reso necessario tenendo conto delle ristrettezze finanziarie della controllata.

B11) Variazioni delle rimanenze

Descrizione	31/12/2011	31/12/2012	Variazioni
Rimanenze finali materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	173.045	(266)	(173.311)

B14) Oneri diversi di gestione

Descrizione	31/12/2011	31/12/2012	Variazioni
Oneri diversi di gestione	306.355	477.786	171.431

Tra questi si segnalano:

- I.M.U.	Euro	339.946
- Minusvalenza da alienazione	Euro	45.584
- Imposta registro	Euro	26.473
- Pratiche edilizie-catastali	Euro	4.314
- Tariffa Igienico Ambientale	Euro	4.300
- IVA indetraibile x attività pro-rata 100%	Euro	2.521
- IVA indetraibile x attività pro rata variabile	Euro	6.861

C) Proventi e oneri finanziari

<i>Saldo al 31/12/2011</i>	<i>Saldo al 31/12/2011</i>	<i>Variazioni</i>
(1.301.921)	(1.506.633)	(204.712)

C15) Proventi da partecipazioni

Descrizione	31/12/2011	31/12/2012	Variazioni
C15)-Proventi da partecipazioni	37.948	27.712	(10.236)

Si tratta del dividendo relativo agli utili 2012 della società controllata Castimm S.r.l.u.

C16) Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2011	31/12/2012	Variazioni
C16)-Proventi finanziari	10.075	30.618	20.543

Descrizione	31/12/2011	31/12/2012	Variazioni
C16a)-Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	4.957	3.754	(1.203)

I proventi maturati sui crediti iscritti nelle immobilizzazioni sono costituiti da interessi generati dal 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>31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
C16d)-Proventi diversi dai precedenti	5.118	26.864	21.746

I proventi diversi sono così suddivisi

<i>Descrizione</i>	<i>Controllanti, Controllate, Collegate</i>	<i>Altre</i>	<i>Totale</i>
Interessi bancari		9	9
Interessi da clienti		25.801	25.801
Interessi tesoreria unificata	778		778
Altri proventi finanziari		276	276
Totale	778	26.086	26.864

C17) Interessi e oneri finanziari

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
Interessi e altri oneri finanziari	(1.349.944)	(1.564.963)	(215.019)

<i>Descrizione</i>	<i>Controllanti, Controllate, Collegate</i>	<i>Altre</i>	<i>Totale</i>
Interessi bancari		141.360	141.360
Interessi a fornitori		1.331	1.331
Interessi vs. Erario		7.344	7.344
Interessi su finanziamenti		1.072.736	1.072.736
Interessi di mora		133.755	133.755
I.R.S.		198.920	198.920
Altri oneri finanziari		9.517	9.517
Totale		1.564.963	1.564.963

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	1.348.563		216.400		1.564.963
Totale	1.348.563		216.400		1.564.963

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
(445.225)	0	445.225

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
(469.843)	(59.271)	(410.572)

E20) Proventi straordinari

Descrizione	31/12/2011	31/12/2012
Varie		3.565
Imposte es. precedenti.		35.801
Alienazione partecipazioni		
Arrotondamenti euro extracontabili	3	1
Provento da consolidamento (Sercal S.r.l.u. liquidata)	5.746	
Totale	5.749	39.367

Trattasi principalmente di imposte di esercizi precedenti che saranno oggetto di rimborso da parte dell'Erario ex DI 201/2011.

E21) Oneri straordinari

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2012</i>
Imposte relative ad es. precedenti	7.249	69.295
Altre sopravvenienze	468.343	29.343
Arrotondamenti euro extracontabili		
<i>Totale</i>	<i>475.592</i>	<i>98.638</i>

La voce in questione riguarda principalmente la quantificazione di interessi e sanzioni relativi al debito residuo per l'imposta comunale sugli immobili dell'anno 2011; a questi si aggiunge un conguaglio per interessi passivi su finanziamenti bancari effettuato da un istituto di credito nel corso del 2012 per oneri relativi al 2011.

E22) Imposte sul reddito d'esercizio

<i>Saldo al 31/12/2011</i>	<i>Saldo al 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
75.160	(306.398)	(381.558)

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'IRRES 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 stanziato le imposte relative alla fiscalità differita nei seguenti rispettivi valori:
 - Imposte correnti: Euro (517.432)
 - Imposte anticipate/differite: Euro 211.034

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 2012 con le società controllate Pst-Bic Livorno S.r.l.u. in liquidazione, Castimm S.r.l.u e con la controllata in via indiretta Compolab S.r.l.u. per il triennio 2012-2014.

Alla data di redazione del presente documento, essendo venuto meno, nel corso del 2013, il requisito di controllo previsto dalla vigente normativa, è stata formalizzata l'interruzione del regime di consolidato fiscale con la società Compolab 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, 30 Maggio 2013

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Dott. Riccardo Vitti

Il presente documento informatico in formato XBRL corrisponde a quanto scritto e sottoscritto sui libri sociali ed è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la CCIAA 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

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		-5.223		2.428						-1.050	7.651		-6.273		1.378
2 Costi di ricerca, sviluppo, pubblicità																
3 Diritti utilizzazione opere d'ingegno	41.866		-41.866		0							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	542.721		-401.949		140.772			-3.874	3.612		-51.437	538.847		-449.774		89.073
TOTALE	684.622		-449.038		235.584	0	0	-3.874	3.612	0	-52.487	680.748		-497.913	0	182.835

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 185/08	Utilizzo F.do amm.to	Decr. altre rivalutaz.	Amm.to	Costo	<i>di cui</i> Rival	Fondi amm.to	Val. finale
1 Terreni e fabbricati	33.903.449	16.094.110	-2.170.634	31.732.815	11.682		-777.924		37.340	-427.189	-206.773	33.137.207	15.666.921	-2.340.067	30.797.140
2 Impianti e macchinario	949.051	1.041	-884.304	64.747	3.550		-372		349		-58.786	952.229	1.041	-942.741	9.488
3 Attrezzature ind.li e com															
4 Altri beni	344.043		-331.722	12.321	4.050						-4.813	348.093		-336.535	11.558
5 Immobilizz. in corso ed acconti															
TOTALE	35.196.543	16.095.151	-3.386.660	31.809.883	19.282	0	-778.296	0	37.689	-427.189	-270.372	34.437.529	15.667.962	-3.619.343	30.818.186

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	Incre.menti	Riclassifi-cazione	Decrementi	Rivalut.	Svalutaz.	Saldo finale	Di cui (svalut.) rivalut.
Partecipazioni											
<i>a) Imprese controllate</i>											
Pst-Bic Livorno S.r.l.u. in liquidazione	699.613		-699.613	0						0	-699.613
Castimm S.r.l.u.	1.251.000			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	1.975.613	0	-699.613	1.276.000	0	0	0	0	0	1.276.000	-699.613

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 2012 (A)	Rivalutazione Legge73/82 (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	€ 94.432,31			€ 25.071,78	€ 25.071,78	€ 119.504,09
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						
Fabb.	V.della Coroncina 22 sub 60	€ 270.036,19			€ 100.616,81	€ 100.616,81	€ 370.653,00
Fabb.	V.della Coroncina 22 sub 60						
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					
Fabb.	V.Fiorenza 4 p.1 sub 604	€ 95.356,92			€ 33.661,66	€ 33.661,66	€ 234.240,00
Fabb.	V.Galilei 15 sub. 613						
Fabb.	V.Galilei 15 sub. 601						
Fabb.	V.Galilei 15 sub. 603						
Fabb.	V.Galilei 15 sub. 604						
Fabb.	V.Galilei 15 sub. 605	€ 953.014,70			€ 69.825,30	€ 69.825,30	€ 1.022.840,00
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	€ 95.174,21			€ 15.543,07	€ 15.543,07	€ 110.717,28
Fabb.	V.Maggi 56 p.1	€ 105.819,60			€ 9.723,03	€ 9.723,03	€ 115.542,63
Fabb.	V.Prato 6 p.t.	€ 75.783,17			€ 56.559,73	€ 56.559,73	€ 132.342,90
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	€ 121.200,06			€ 33.395,81	€ 33.395,81	€ 154.595,87
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. Sebastiano12 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
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	€ 101.193,68			€ 73.498,31	€ 73.498,31	€ 174.691,99
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					
Area	Scali Corso 5 sub 10	€ 13.428,20			€ 87.237,80	€ 87.237,80	€ 103.500,00
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) 200	€ 528.881,35			€ 146.371,40	€ 146.371,40	€ 815.843,69
Area	V.Spagna (Collesalveti) 200	€ 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		€ 7.033.879,94	€ 30.731,37	€ 546.636,11	€ 7.848.442,86	€ 8.425.810,34	€ 15.459.690,29

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 sopra indicati e per l'allineamento del patrimonio immobiliare derivante dalla fusione per incorporazione della società Fenice S.r.l.u., come di seguito specificato.

Tipo	Ubicazione	Costo storico lordo agg 2012 (A)	Rivalutazione da fusione (B)	Totale valore dei beni (A+B)
Fabb.	Via Francia 120-Collesalveti	€ 2.686.983,60	€ 4.500.546,40	€ 7.187.530,00
Fabb.	Via delle Cateratte	€ 164.029,89	€ 201.630,49	€ 365.660,38
Area	Via Francia 120-Collesalveti	€ 449.393,20	€ 2.490.606,80	€ 2.940.000,00
Area	Via delle Cateratte	€ 42.047,65	€ 49.367,44	€ 91.415,09
Totale		€ 3.342.454,34	€ 7.242.151,13	€ 10.584.605,47

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	€ 7.242.151,13	€ 15.667.961,47

Prospetto della possibilità di utilizzazione delle riserve

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

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)	2.858.626				
Versamento conto futuro aumento						
Riserva di capitale:						
Riserva da sopraprezzo azioni	(2)	8.564.017	A, B,C	8.564.017		
Riserve di utili:						
Riserva legale	(3)	164.484	B			
Riserve da rivalutazione ex L 2/09	(4)	7.735.874	A,B,C	7.735.874		
Riserve facoltative	(5)	1.417.176	A, B,C	953.792	994.426	
Risultato dell'esercizio						
- Perdita		-461.641		-461.641	461.641	
TOTALE		20.278.536		16.792.042	1.456.067	
Quota non distribuibile				-1.378		
Residua quota distribuibile				16.790.664		

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 1.651.917

Totale 2.858.626

(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. 2431 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) Riserva non affrancata e perciò assoggettata ad imposizione in caso di distribuzione

(5) 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	2.858.626	7.735.874	164.255	8.564.017	2.361.602	229	21.684.603
Sottoscrizione parziale aumento capitale							
Destinazione del risultato dell'esercizio n-2			229			(229)	
Risultato dell'esercizio precedente n-1						(944.427)	(944.427)
Arrotondamento Euro						-1	-1
Alla chiusura dell'esercizio precedente n-1	2.858.626	7.735.874	164.484	8.564.017	2.361.602	(944.427)	20.740.176
Destinazione del risultato d'esercizio:					(944.427)		0
Risultato dell'esercizio corrente						(461.641)	(461.641)
Arrotondamento Euro					1		1
Alla chiusura dell'esercizio corrente	2.858.626	7.735.874	164.484	8.564.017	1.417.176	(461.641)	20.278.536

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

Descrizione	Esercizio corrente		Esercizio precedente		Variazioni risp. es. preced.	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
Risultato prima delle imposte sul reddito	(155.243)		(1.019.586)		864.343	
Onere fiscale teorico (aliquota vigente 27,5%)		0		0		0
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi						
Interessi di mora non percepiti	(19.181)				(19.181)	
Dividendi 5%	(1.385)		(1.649)		264	
	(20.566)		(1.649)		(18.917)	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi						
Interessi di mora non pagati	34.155		299.005		(264.850)	
Compensi non corrisposti	15.090		27.164		(12.074)	
Eccedenza acc.to al fondo svalutazione crediti	107.043		34.535		72.508	
Intesessi passivi ex art. 96 TUIR	661.625		47.273		614.352	
Totale	817.913		407.977		409.936	
Differenze temporanee deducibili da esercizi precedenti						
Quota spese di rappresentanza			(1.798)		1.798	
Compenso amministratore	(27.164)				(27.164)	
Utilizzo fondo svalutazione crediti tassato	(34.535)				(34.535)	
Totale	(61.699)		(1.798)		(59.901)	

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		0	
Cointeressenze/dividendi					0	
Reversal Ammortamenti			142		(142)	
Totale	227.600		227.742		(142)	
Imposta su fiscalità differita		264.893		62.629		202.264
<u>Differenze sia positive che negative che non si riverseranno negli esercizi successivi</u>						
Plusvalenze ex Fenice	343.167				343.167	
IMU	339.946		195.745		144.201	
Affitti civili (imponibile fiscale)	124.865		125.756		(891)	
Svalutazione partecipazioni			146.220		(146.220)	
Altre variazioni (Saldo)	111.154		(4.278)		115.432	
Gestione fabbricati civili (saldo)	(77.197)		(58.464)		(18.733)	
Ammortamenti su beni rivalutati	70.533		75.680		(5.147)	
IRAP 10%			(5.365)		5.365	
Totale	912.468		475.294		437.174	
Imposta su variazioni permanenti		250.929		130.706		120.223
Riduzione imponibile per deduzione IRAP costo del personale	(24.558)					0
Totale	1.695.915		87.980		1.607.935	
Maggiore perdita su CNM per deduzione IRAP personale dipendente	(10.076)					
Imponibile IRES	1.685.839					
Imposta sul reddito dell'esercizio (aliquota 27,5%)		463.606		24.195		439.411

Determinazione dell'imponibile Irap

Descrizione	Esercizio corrente		Esercizio precedente		Variazioni rispetto es. prec.	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
Differenza tra valore e costi della produzione rettificato dei costi non rilevanti ai fini Irap	2.240.820		1.959.741		281.079	
Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)		108.008		94.460		13.548
<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)		1.798	
<u>Differenze sia positive che negative che non si riverteranno negli esercizi successivi:</u>						
Ammortamenti su disallineamento valore immobili	70.533		75.680		(5.147)	
IMU	339.946		195.745		144.201	
Compensi consiglio di amministrazione + oneri	11.983		10.801		1.182	
Altre collaborazioni coordinate e continuative e oneri accessori					0	
Altre variazioni	49.739		5.236		44.503	
Recupero 1/6 Quadro E/C	31.963		31.963		0	
Spese del personale deducibile (cuneo fiscale, Inail etc.)	(231.123)		(193.688)		(37.435)	
Totale	273.041		123.939		149.102	
Imponibile fiscale Irap	2.513.861		2.083.680		430.181	
Irap corrente effettiva dell'esercizio (aliquota 4,82%)		121.168		100.433		20.735

Rilevazione delle imposte differite e anticipate

I.Re.S.	Situazione al 31/12/2011		Variazioni esercizio 2012				Situazione al 31/12/2012	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Reversal esercizio 2012	Effetto fiscale (aliquota 27,5%)	Variazione anno 2012	Effetto fiscale (aliquota 27,5%)	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte anticipate:								
Interessi di mora non percepiti					19.181	5.275	19.181	5.275
Ammortamenti immobili civili	124.171	34.147	- 107.089	- 29.449			17.082	4.698
Disallineamento amm.to cespiti	597	164					597	164
Eccedenza acc.to f.do sv.ne crediti	34.535	9.497	- 34.535	- 9.497	107.043	29.437	107.043	29.437
Compensi amm.ri non corrisposti	27.164	7.470	- 27.164	- 7.470	15.090	4.150	15.090	4.150
Svalutazione crediti per obbligazioni	299.005	82.226					299.005	82.226
Intessi passivi ex art. 96 TUIR	47.273	13.000			661.625	181.947	708.898	194.947
Totale complessivo	532.745	146.505	- 168.788	- 46.417	802.939	220.808	1.166.896	320.897
					di cui:	con riversamento e.s.	1.149.217	316.035
						con riversamento o.e.s.	17.679	4.862

I.R.A.P.	Situazione al 31/12/2011		Variazioni esercizio 2012				Situazione al 31/12/2012	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Reversal esercizio 2012	Effetto fiscale (aliquota 4,82%)	Variazione anno 2012	Effetto fiscale (aliquota 4,82%)	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte anticipate:								
Ammortamenti immobili civili	124.171	5.985	- 107.089	- 5.162			17.082	823
Totale complessivo	124.171	5.985	- 107.089	- 5.162	-	-	17.082	823
					di cui:	con riversamento e.s.		
						con riversamento o.e.s.	17.082	823

Totale		152.490		- 51.578		220.808		321.720
					di cui:	con riversamento e.s.	1.149.217	316.035
						con riversamento o.e.s.	34.761	5.685

Prospetti

I.Re.S.	Situazione al 31/12/2011		Variazioni esercizio 2012				Situazione al 31/12/2012	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Reversal esercizio 2012	Effetto fiscale (aliquota 27,5%)	Variazione anno 2012	Effetto fiscale (aliquota 27,5%)	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte differite:								
Rivalutazione volontaria ex Fenice	4.742.624	973.681	- 70.533	- 19.396	- 40.447	- 9.293	4.631.644	944.992
Plusvalenze	227.600	62.590	- 227.600	- 62.590		-	-	-
sopravv.ze attive da L. Bersani	189.830	52.203		-		-	189.830	52.203
Dividendi non riscossi (quota imp.)	3.217	885	- 557	- 153	1.386	381	4.046	1.113
Interessi di mora non pagati					34.155	9.393	34.155	9.393
Totale complessivo	5.163.271	1.036.271	- 298.690	- 82.140	- 4.906	481	4.859.675	1.007.700
					di cui:	con riversamento e.s.	57.597	15.839
						con riversamento o.e.s.	4.802.078	991.861

I.R.A.P.	Situazione al 31/12/2011		Variazioni esercizio 2012				Situazione al 31/12/2012	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Reversal esercizio 2012	Effetto fiscale (aliquota 4,82%)	Variazione anno 2012	Effetto fiscale (aliquota 4,82%)	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte differite:								
Rivalutazione volontaria ex Fenice	4.742.624	228.594	- 70.533	- 3.400	- 40.447	- 1.950	4.631.644	223.245
Residuo quadro EC	63.927	3.081	- 31.963	- 1.541		-	31.964	1.541
Totale complessivo	4.806.551	231.676	- 102.496	- 4.940	- 40.447	- 1.950	4.663.608	224.786
					di cui:	con riversamento e.s.	35.364	1.705
						con riversamento o.e.s.	4.628.245	223.081
Totale		1.267.947		- 87.080		- 1.468		1.232.486
					di cui:	con riversamento e.s.	92.961	17.544
						con riversamento o.e.s.	9.430.322	1.214.943