



# **RELAZIONE SULLA GESTIONE**

**ex Art. 2428 Codice Civile**

## SOMMARIO

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | INTRODUZIONE.....  | 3  |
| 2     | ART. 2428, 1° COMMA COD. CIV. ....   | 3  |
| 2.1   | PROGRAMMI DI SVILUPPO ECONOMICO LOCALE .....   | 3  |
| 2.2   | PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.....  | 5  |
| 2.3   | GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE.....   | 5  |
| 2.4   | SERVIZI .....  | 6  |
| 2.5   | LE SOCIETÀ CONTROLLATE.....  | 7  |
| 2.5.1 | PST-BIC LIVORNO S.R.L. UNIPERSONALE.....   | 8  |
| 2.5.2 | COMPOLAB S.R.L. UNIPERSONALE .....   | 8  |
| 2.5.3 | CASTIMM S.R.L. UNIPERSONALE.....   | 9  |
| 3     | GLI INDICATORI DI RISULTATO FINANZIARIO.....   | 10 |
| 3.1   | ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA .....   | 10 |
| 3.2   | ANALISI DELLA SITUAZIONE REDDITUALE.....   | 12 |
| 4     | GLI INDICATORI DI RISULTATO NON FINANZIARIO: LE INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE ED AL PERSONALE.....   | 14 |
| 4.1   | INFORMAZIONI SULL'AMBIENTE .....   | 14 |
| 4.2   | INFORMAZIONI SUL PERSONALE.....  | 14 |
| 5     | ART. 2428, 2° COMMA .....  | 15 |
| 5.1   | ART. 2428, 2° COMMA N.1) COD.CIV. - LE ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO .....  | 15 |
| 5.2   | ART. 2428, 2° COMMA N.2) COD.CIV. - I RAPPORTI CON LE IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE .....   | 15 |
| 5.2.1 | RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE.....  | 15 |
| 5.2.2 | RAPPORTI CON IMPRESE COLLEGATE.....  | 16 |
| 5.2.3 | RAPPORTI CON ENTE CONTROLLANTE.....  | 16 |
| 5.3   | ART. 2428, 2° COMMA N.3) COD.CIV. - IL NUMERO E IL VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE POSSEDUTE DALLA SOCIETÀ.....   | 19 |
| 5.4   | ART. 2428, 2° COMMA N.4) COD.CIV. - IL NUMERO E IL VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE ACQUISTATE O ALIENATE DALLA SOCIETÀ NEL CORSO DELL'ESERCIZIO .....   | 19 |
| 5.5   | ART. 2428, 2° COMMA N.5) COD.CIV. - I FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO .....  | 19 |
| 5.6   | ART. 2428, 2° COMMA N.6) COD.CIV. - L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE .....  | 19 |
| 5.7   | ART. 2428, 2° COMMA N.6-BIS) COD.CIV. ....   | 20 |
| 5.7.1 | ART. 2428 C.C., 2° COMMA N.6-BIS) LETT. A) - GLI OBIETTIVI E LE POLITICHE DELLA SOCIETÀ IN MATERIA DI GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO .....   | 20 |
| 5.7.2 | ART. 2428 C.C., 2° COMMA N.6-BIS) LETT. B) - L'ESPOSIZIONE DELLA SOCIETÀ AL RISCHIO DI PREZZO, AL RISCHIO DI CREDITO, AL RISCHIO DI LIQUIDITÀ E AL RISCHIO DI VARIAZIONE DEI FLUSSI FINANZIARI ..... | 21 |
| 6     | ART. 2428 4° COMMA COD. CIV. - SEDI SECONDARIE DELLA SOCIETÀ .....   | 23 |
| 7     | DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO .....  | 23 |

## **1 Introduzione**

Il presente bilancio d'esercizio della Società Porto Industriale di Livorno S.p.A. - in forma abbreviata SPIL S.p.A. - chiuso alla data del 31 dicembre 2012, evidenzia un valore della produzione di Euro 4.770.875 che, dedotti costi di produzione per Euro 3.360.214 (di cui Euro 1.576.404 per servizi, Euro 714.352 per costi di personale, Euro 436.584 per ammortamenti ed Euro 477.786 per oneri diversi di gestione), genera una differenza positiva di Euro 1.410.661. Dopo aver speso, fra altro, oneri finanziari per 1.564.963 ed imposte per Euro 306.398, il bilancio evidenzia una perdita di Euro 461.641; ciò nonostante il consistente incremento dei ricavi (+60% rispetto al 2011) e l'ampio risultato positivo della gestione caratteristica, cresciuto del 18% rispetto a quello dell'esercizio precedente.

Le ragioni principali della perdita d'esercizio sono ascrivibili:

- all'integrale svalutazione dei crediti commerciali, pari ad Euro 113.463, vantati nei confronti di una società controllata, posta in liquidazione volontaria nel corso del 2012, come di seguito meglio dettagliato;
- all'incremento degli oneri finanziari, che, nonostante una riduzione dell'indebitamento bancario per oltre un milione, sono passati da Euro 1.349.944 del 2011 a Euro 1.564.963 del 2012 (+16%), in massima parte per effetto dell'incremento dei tassi d'interesse bancari praticati sulle linee di credito a breve termine concesse alla società;
- alla gravosità dell'incidenza fiscale, che, nonostante il risultato prima delle imposte sia negativo (-155.243), ha inciso per Euro 306.398; ciò per effetto della ripresa a tassazione di una molteplicità di voci di costo, tra le quali si segnala l'IMU (Euro 339.946) e - ai sensi dell'art. 96 del T.U.I.R. - la quota di oneri finanziari eccedenti il 30% del margine operativo lordo (Euro 681.431).

A maggior precisazione di quanto sopra anticipato, ai sensi dell'art. 2428, 1° comma cod. civ., viene svolta, nelle pagine che seguono, un'analisi della situazione della Società e dell'andamento della stessa, nel suo complesso e nei vari settori in cui l'azienda ha operato, anche attraverso le società controllate.

## **2 Art. 2428, 1° comma cod. civ.**

### **2.1 Programmi di sviluppo economico locale**

La Società ha scontato negli ultimi anni le difficoltà incontrate nel dare avvio ai

programmati progetti di sviluppo immobiliare di vaste aree possedute nella Piana di Guasticce, in Comune di Collesalveti; aree che, in base alle previsioni urbanistiche vigenti, sarebbero destinate ad accogliere nuovi insediamenti industriali ed a servizi, ma per le quali, per le scelte assunte dall'Amministrazione colligiana, non è stato possibile vedere approvati i richiesti strumenti urbanistici attuativi (piani convenzionati di lottizzazione).

Preso atto dell'impossibilità, nell'immediato, di lanciare tali interventi, la Società ha deliberato di procedere allo smobilizzo dei citati possedimenti destinati a servizi. Conseguentemente, nel corso del 2012 è stata formalizzata in rogito notarile la vendita dell'ex Podere Le Formiche e dei terreni ad esso limitrofi, destinati a servizi, per 2 milioni di euro di corrispettivo.

Tenendo conto, invece, che il Comune di Collesalveti ha nel frattempo consentito la possibilità di insediamenti industriali all'interno dell'Interporto "A. Vespucci", confermando, di fatto, il blocco del progetto di sviluppo delle nuove aree industriali a sud dello stesso Interporto, dove sono collocati i circa 10 ettari di terreni di proprietà della Società, appare evidentemente più complicato ipotizzare la cessione o l'utilizzo diretto di queste aree in tempi rapidi.

Purtroppo non è andata a buon fine neppure l'azione di sostegno che era stata accordata, in forma di prestito obbligazionario convertibile, ad una iniziativa del settore automotive per agevolare l'insediamento nel Parco Industriale di Guasticce. La società, dopo essere stata posta in liquidazione volontaria nell'aprile del 2012 ed aver prospettato la possibilità di un ricorso alla procedura di concordato preventivo, è stata invece dichiarata fallita nel successivo mese di luglio.

Nel corso dell'esercizio è stata invece definita in rogito notarile la vendita di una struttura direzionale posta all'interno delle aree ex Borma a Livorno, che ha generato ricavi per Euro 695.000. La cessione è stata accompagnata dalla contestuale sottoscrizione di due contratti locativi relativi ad ulteriori spazi ad uso uffici, che hanno portato alla saturazione delle disponibilità localizzative ancora possedute dalla Società all'interno della ex Vetreria.

Nella seconda parte dell'anno è stato anche sottoscritto un preliminare di vendita avente ad oggetto l'ultimo capannone detenuto dalla società nelle aree ex Officine San Marco, sempre a Livorno. L'operazione è poi stata perfezionata in rogito notarile nel corso del primo scorcio del 2013.

## **2.2 Programmi di riqualificazione urbana**

Il 2012 ha visto la Società prevalentemente impegnata sul fronte della riqualificazione urbana, per l'avanzamento del progetto di recupero e trasformazione dell'ex cinema Odeon di Livorno in parcheggio multipiano e centro polifunzionale, commerciale ed a servizi.

In corso d'anno è stato inaugurato il parcheggio pubblico, la cui gestione è stata esternalizzata, affidandola ad una società specializzata nel settore; sono state perfezionate anche varie vendite di box e posti auto, la cui commercializzazione prosegue tutt'oggi.

Il fatturato generato nell'esercizio dalle vendite dei box e dalla locazione del parcheggio pubblico è stato di Euro 1.307.600.

I lavori di ristrutturazione della parte semicircolare della vecchia struttura, un tempo adibita ad ingresso del cinema e sala biliardi, ed oggi ridenominata "Foyer", hanno richiesto varie modifiche rese necessarie in corso d'opera; ad oggi i lavori di riqualificazione della parte esterna del Foyer, così come quelli che hanno portato al completo rifacimento della piazza ad esso antistante, risultano ultimati. L'interno della struttura, consegnato dall'impresa appaltatrice a rustico, dovrà invece essere completato e personalizzato in ragione delle esigenze insediative del futuro occupante, per la cui ricerca sono stati attivati vari contatti con operatori sia locali che esterni al territorio, al momento non ancora tradotti in accordi commerciali.

A completamento degli interventi sul complesso Odeon, sono stati posti in essere interventi edilizi di ricostruzione e riqualificazione di alcuni degli immobili latitanti l'ex cinema, che la Società aveva acquisito negli anni scorsi per esigenze connesse con i lavori di demolizione della sala di proiezione del cinema e la costruzione della nuova autorimessa.

Risulta invece ancora in stand by un altro intervento di riqualificazione urbana, che riguarda, anche in questo caso, la realizzazione di un parcheggio ipogeo (28 garage), a completamento dell'intervento di recupero dell'ex Palazzo Ciuffardi in Viale Carducci a Livorno.

## **2.3 Gestione del patrimonio immobiliare**

La società detiene un ragguardevole patrimonio immobiliare, costituito da capannoni industriali, uffici, laboratori e civili abitazioni.

Il totale dei ricavi da locazione contabilizzati nel corso dell'esercizio, pari ad Euro 2.287.766, si è incrementato in valore assoluto, rispetto all'anno precedente, di

Euro 83.547 (+3,8%). Tale risultato, che contribuisce al progressivo miglioramento della redditività patrimoniale attuato nel corso degli ultimi anni, deriva dall'adeguamento di alcuni canoni locativi a valori coerenti con l'attuale andamento di mercato e dalla messa a reddito di alcuni cespiti recentemente ristrutturati.

In coincidenza con la chiusura dell'esercizio, è stato definito in preliminare di vendita un importante accordo con l'Autorità Portuale di Livorno per la cessione di alcune aree portuali per circa 18.700 mq., il cui perfezionamento in rogito notarile è atteso per il corrente esercizio.

Vari interventi ordinari resisi necessari per la conservazione di alcuni beni residenziali, direzionali ed industriali hanno richiesto costi di manutenzione per Euro 86.293, in aumento rispetto all'analogo dato del precedente esercizio che era stato di Euro 54.352.

La resa del patrimonio immobiliare risulta comunque non ancora ottimale, stante la presenza in portafoglio di 38 alloggi di proprietà, che, anziché essere locati a canone libero, sono a tutt'oggi sottoposti ad un regime locativo equivalente a quello dell'edilizia residenziale pubblica, per effetto di accordi assunti con il Comune di Livorno nel 1998, in relazione all'operazione di conferimento in aumento di capitale sociale del complesso immobiliare detto "Stringi-Stringi".

Ai predetti appartamenti si aggiungono vari altri immobili che sono stati liberati dai precedenti occupanti e posti in vendita, ma per i quali, a causa della perdurante crisi generale e del mercato immobiliare in particolare, non è facile individuare acquirenti realmente interessati.

A tutto ciò si aggiunge l'aumento del 73% dell'imposizione fiscale dovuta al passaggio dall'ICI all'IMU, che ha determinato nel 2012 un maggior onere di circa Euro 144.201; questo senza tener conto dell'incidenza della fiscalità diretta, che come detto all'inizio della presente relazione, determina l'indeducibilità dell'IMU dalla base imponibile IRES.

Evidentemente l'impossibilità di aumentare i canoni locativi attivi, in parte per effetto dei predetti accordi con il Comune di Livorno ed in parte per la generale situazione di crisi del mercato immobiliare, a fronte del progressivo aumento degli oneri direttamente riferibili agli asset immobiliari di proprietà, genera una riduzione delle marginalità e della capacità di autofinanziamento dell'impresa.

## **2.4 Servizi**

La Società, oltre alle attività principali legate alle iniziative a sostegno dello sviluppo

economico del territorio e della riqualificazione urbana, negli ultimi anni è stata impegnata anche nell'erogazione di servizi a cittadini ed imprese, anche per conto di Enti Locali e Pubbliche Amministrazioni.

Delle varie gestioni di programmi complessi di finanziamento pubblico, residua ad oggi soltanto quella del "Patto Territoriale di Livorno e dell'area livornese", per conto del Ministero dello Sviluppo Economico.

Nel corso del 2012 sono state sostanzialmente concluse le attività relative ai progetti finanziati con l'originaria stesura del Patto e con la prima rimodulazione delle risorse che si erano rese disponibili a fronte di economie, revoche e rinunce ai contributi avvenute in corso d'opera.

Grazie anche ad un'insistita azione condotta dalla Società, il Ministero, nel corso dell'esercizio, ha autorizzato una seconda rimodulazione delle risorse per circa 2,84 milioni di Euro, sempre derivanti da economie, revoche e rinunce di contributi già assegnati. Con tali risorse potranno essere finanziati nuovi progetti d'iniziativa pubblica, di natura infrastrutturale, sia in Comune di Livorno che in Comune di Collesalveti. Conseguentemente, l'impegno della Società su questo fronte, che doveva esaurirsi con l'anno passato, si prolungherà per un tempo ulteriore, al momento stimabile in altri 3-4 anni.

Con i primi del 2012 la Società ha invece definitivamente concluso l'incarico, svolto per conto del Comune di Livorno, di supporto nelle istruttorie e nelle formalizzazioni delle pratiche per la trasformazione del regime giuridico delle aree PEEP da diritto di superficie in piena proprietà e per il recupero dei maggiori oneri di esproprio delle stesse.

I ricavi generati nell'anno per effetto dell'erogazione dei predetti servizi sono stati pari a Euro 2.425.

## **2.5 Le società controllate**

Alla fine dello scorso esercizio, il gruppo societario che fa capo a SPIL era formato, da due controllate dirette al 100%, le società unipersonale PST-BIC Livorno Srl e CASTIMM Srl; a queste si aggiungeva il controllo in via indiretta sulla società COMPOLAB S.r.l., il cui capitale, alla fine dello scorso esercizio, era ancora integralmente posseduto dal PST-BIC Livorno. Nel corso del primo scorcio del 2013, conclusa la fase di start up imprenditoriale, l'85% del capitale sociale di COMPOLAB è stato ceduto a terzi soggetti interessati direttamente all'iniziativa, andando a sciogliere, così, la catena di controllo esercitata da SPIL.

Di seguito vengono di seguito sinteticamente riassunti gli esiti della gestione delle società controllate.

### **2.5.1 PST-BIC Livorno S.r.l. unipersonale**

La società - che deriva dall'accorpamento del CSP-BIC Livorno con la Società per il Polo Scientifico e Tecnologico dell'area livornese avvenuto nel 2005 - ha incorporato le attività di formazione professionale e manageriale e di sostegno all'innovazione ed al trasferimento tecnologico, che a partire dal 1997 erano state promosse all'interno del gruppo SPIL.

Fin dagli inizi del 2012 la controllata ha visto ulteriormente acuite le difficoltà già palesate nel corso dei precedenti esercizi, che hanno portato ad una irrefrenabile contrazione del volume di attività; ha sofferto, in particolare, il settore della formazione, che negli ultimi anni era divenuto l'ambito di intervento prevalente in termini di fatturato generato.

Purtroppo, alla già richiamata riduzione del giro d'affari legato alla formazione, si è andata ad aggiungere la perdita di un importante servizio che il PST-BIC aveva svolto per conto della Provincia di Livorno nel corso degli ultimi anni.

Il venir meno di questa ulteriore, significativa fonte di ricavo ha così reso insufficienti i pur drastici interventi operati sulla struttura dei costi generali ed il ricorso alla cassa integrazione in deroga per alcuni dei dipendenti, richiesta fin dal mese di gennaio. Tali circostanze, unite al negativo contesto di mercato, hanno determinato un'evidente insostenibilità della situazione a livello sia economico che finanziario, che ha portato, nel corso del mese di ottobre, allo scioglimento e messa in liquidazione volontaria della società.

Il PST-BIC ha chiuso l'esercizio 2012 con una perdita di Euro 272.739 dopo aver speso Euro 3.060 per la svalutazione integrale di una piccola partecipazione societaria ed Euro 93.112 per accantonamento a fondo svalutazione crediti.

### **2.5.2 Compolab S.r.l. unipersonale**

Per quanto concerne le attività di supporto alla ricerca ed al trasferimento tecnologico, alla fine del 2010 il PST-BIC aveva costituito la società Compolab S.r.l., conferendo in essa gli asset e le risorse umane che erano state impiegate negli anni immediatamente precedenti per l'avviamento di un laboratorio di ricerca per il settore della componentistica auto.

Tale operazione, prevista sin dalle fasi di *start up* del progetto e, comunque, preventivamente condivisa con i soggetti promotori dello stesso (Provincia di

Livorno, Comune di Livorno, Università di Pisa, Confindustria Livorno), si era resa necessaria per garantire una migliore focalizzazione sui diversi ambiti di intervento che in precedenza convivevano all'interno del PST-BIC; inoltre il nuovo contenitore societario era stato voluto per facilitare l'apertura del capitale a nuovi soci, per consentire all'iniziativa, dopo lo start up, di procedere in piena autonomia gestionale, al di fuori del gruppo SPIL.

Come già anticipato, in linea con tali indirizzi, nel corso del 2013 il PST-BIC ha dato corso alla cessione dell'85% del capitale sociale detenuto nella società Compolab S.r.l. Così facendo la società è uscita dal perimetro di controllo di SPIL.

Compolab ha chiuso l'esercizio 2012 con un valore della produzione di Euro 488.705 (+83% rispetto al 2011) e costi della produzione per Euro 481.460, evidenziando un margine operativo lordo positivo di Euro 7.246; dedotti oneri finanziari (Euro 21.596) e partite straordinarie (Euro 2.465), il risultato prima delle imposte è stato negativo per Euro 16.816 che, dopo l'imposizione fiscale, ha condotto ad una perdita di Euro 23.394.

### **2.5.3 CASTIMM S.r.l. unipersonale**

CASTIMM, la cui attività si concretizza nella gestione di alcuni immobili di proprietà, è stata impegnata nel corso del 2012 in due importanti operazioni. La prima ha riguardato la definizione di una complessa trattativa per il rinnovo di un contratto locativo con una primaria compagnia petrolifera, avente ad oggetto una stazione di carburanti posta nel Comune di Cecina.

La seconda operazione ha riguardato la permuta di alcuni appezzamenti di terreno situati nel Comune di Collesalvetti, nella zona a sud del Parco Industriale di Guasticce. La cessione ha portato in contropartita un'area di superficie pressoché equivalente, posta nella zona ad ovest del parco industriale, consentendo una razionalizzazione ed un migliore sfruttamento delle proprietà sia di CASTIMM che della azienda agricola confinante. Grazie a detta permuta sono state infatti eliminate varie interferenze tra le due proprietà limitrofe; inoltre CASTIMM, per effetto dell'accordo raggiunto, risulta ora intestataria di un unico, grande appezzamento di terreno di oltre 174.000 metri quadrati confinanti con il parco industriale, in luogo di una molteplicità di piccoli appezzamenti variamente dislocati in prossimità dello stesso, difficili da coltivare e di scarso pregio unitario.

CASTIMM ha chiuso l'esercizio 2012 con un utile netto di Euro 27.712, dopo aver speso imposte per Euro 7.928. L'utile di periodo - di cui è stata disposta l'integrale distribuzione in favore del socio unico SPIL - trova fonte esclusiva nella

resa economica di beni immobili posseduti.

Per quanto concerne ulteriori dati ed informazioni sulle società partecipate si fa rinvio alle tabelle di sintesi riportate in nota integrativa.

### 3 Gli indicatori di risultato finanziario

Vengono riportati, di seguito, alcuni prospetti relativi alla riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico, che permettono la generazione di indicatori numerici utili per una valutazione di sintesi della situazione finanziaria e reddituale della Società.

#### 3.1 Analisi della situazione finanziaria

| STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO |                       |                                  |                       |
|--------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Attivo                         | Importo in unità di € | Passivo                          | Importo in unità di € |
| <b>ATTIVO FISSO</b>            | <b>32.965.043</b>     | <b>MEZZI PROPRI</b>              | <b>20.740.178</b>     |
| Immobilizzazioni immateriali   | 188.520               | Capitale sociale                 | 2.858.626             |
| Immobilizzazioni materiali     | 30.818.187            | Riserve                          | 17.881.552            |
| Immobilizzazioni finanziarie   | 1.958.336             | Utile esercizio non distribuito  | -461.641              |
|                                |                       | <b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>    | <b>21.079.561</b>     |
| <b>ATTIVO CIRCOLANTE (AC)</b>  | <b>28.058.875</b>     |                                  |                       |
| Magazzino                      | 26.545.873            |                                  |                       |
| Liquidità differite            | 1.225.852             | <b>PASSIVITA' CORRENTI</b>       | <b>19.665.820</b>     |
| Liquidità immediate            | 287.150               |                                  |                       |
| <b>CAPITALE INVESTITO (CI)</b> | <b>61.023.918</b>     | <b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b> | <b>61.023.918</b>     |

| STATO PATRIMONIALE FUNZIONALE       |                       |                                    |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Attivo                              | Importo in unità di € | Passivo                            | Importo in unità di € |
| <b>CAPITALE INVESTITO OPERATIVO</b> | <b>59.249.815</b>     | <b>MEZZI PROPRI</b>                | <b>20.278.537</b>     |
|                                     |                       |                                    |                       |
|                                     |                       | <b>PASSIVITA' DI FINANZIAMENTO</b> | <b>35.334.701</b>     |
| <b>IMPIEGHI EXTRA-OPERATIVI</b>     | <b>1.774.103</b>      |                                    |                       |
|                                     |                       | <b>PASSIVITA' OPERATIVE</b>        | <b>5.410.680</b>      |
|                                     |                       |                                    |                       |
| <b>CAPITALE INVESTITO (CI)</b>      | <b>61.023.918</b>     | <b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>   | <b>61.023.918</b>     |

| INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI |   |               |
|--|---|---------------|
| Margine primario di struttura                      | Mezzi propri - Attivo fisso                           | -€ 12.224.865 |
| Quoziente primario di struttura                    | Mezzi propri / Attivo fisso                           | 0,63          |
| Margine secondario di struttura                    | (Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso | € 8.854.696   |
| Quoziente secondario di struttura                  | (Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso | 1,27          |

| INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI |   |      |
|--|---|------|
| Quoziente di indebitamento complessivo   | $(PmI + Pc) / Mezzi Propri$                 | 1,96 |
| Quoziente di indebitamento finanziario   | $Passività di finanziamento / Mezzi Propri$ | 1,74 |

  

| INDICATORI DI SOLVIBILITA' |  |               |
|----------------------------|--|---------------|
| Margine di disponibilità   | $Attivo circolante - Passività correnti$                           | € 8.393.055   |
| Quoziente di disponibilità | $Attivo circolante / Passività correnti$                           | 1,43          |
| Margine di tesoreria       | $(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti$ | -€ 18.152.818 |
| Quoziente di tesoreria     | $(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti$ | 0,08          |

  

| INDICI DI REDDITIVITA' |   |        |
|------------------------|---|--------|
| ROE netto              | $Risultato netto / Mezzi propri medi$                           | -2,28% |
| ROE lordo              | $Risultato lordo / Mezzi propri medi$                           | -0,77% |
| ROI                    | $Risultato operativo / (C/O medio - Passività operative medie)$ | 3,16%  |
| ROS                    | $Risultato operativo / Ricavi di vendite$                       | 30,90% |

L'analisi della situazione finanziaria evidenzia, in primo luogo, un'adeguata capitalizzazione della Società, che finanzia con mezzi propri il 63% delle immobilizzazioni; il margine secondario di struttura [(mezzi propri + passività consolidate) - attivo fisso] evidenzia un'eccedenza positiva per Euro 8.854.696 ovvero una parziale copertura dell'attivo circolante con passività a medio-lungo termine.

Tale circostanza è riconducibile alla politica finanziaria praticata nel corso degli ultimi anni dalla Società, la quale ha progressivamente consolidato il debito bancario sul medio-lungo termine, privilegiando al tempo stesso la finanza di progetto. Tale impostazione è stata seguita in particolare per la copertura finanziaria dell'operazione di trasformazione dell'ex cinema Odeon, che, tenuto conto della durata pluriennale dell'intervento, è stata garantita da linee di credito a medio termine, con scadenza coerente con il ciclo di vita del progetto.

In questo modo gli impieghi a medio e lungo termine sono integralmente coperti con fonti di corrispondente durata e la composizione delle fonti di finanziamento, suddivise tra mezzi propri e mezzi di terzi, risulta adeguatamente bilanciata.

Le predette circostanze consentono, quindi, di esprimere un giudizio positivo circa la solidità aziendale ovvero la capacità della Società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

Per quanto concerne, invece, gli indicatori di solvibilità (o liquidità), che hanno lo scopo di rappresentare la capacità dell'azienda di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve termine, merita osservare quanto segue.

A fronte di un margine di disponibilità (attivo circolante - passività correnti) positivo per +8,39 milioni, si riscontra un margine di tesoreria [(liquidità differite+liquidità immediate)-passività correnti] negativo per -18,15 milioni. Tale ultimo indice non tiene conto del valore di magazzino, che nel caso di SPIL è rappresentato dagli

interventi immobiliari in corso di realizzazione, alcuni dei quali, come il complesso dell'ex Odeon, potranno essere tradotti in liquidità, quanto meno in parte, nei prossimi dodici mesi, contribuendo, così, ad una riduzione delle passività correnti. Una parte di esse, relativa ad una linea di finanziamento bancario assunta per la copertura dell'operazione Odeon, andrà comunque spostata oltre i 12 mesi, su scadenze più lunghe, coerenti con le previsioni di monetizzazione e/o messa a reddito dell'investimento realizzato.

### 3.2 Analisi della situazione reddituale

| CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO                                    |                       |
|---|-----------------------|
|   | Importo in unità di € |
| Ricavi delle vendite  | 5.506.502             |
| Produzione interna  | -922.305              |
| <b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA</b>                          | <b>4.584.197</b>      |
| Costi esterni operativi   | 1.731.492             |
| Valore aggiunto   | 2.852.705             |
| Costi del personale   | 714.352               |
| <b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>                                    | <b>2.138.353</b>      |
| Ammortamenti e accantonamenti                                     | 436.584               |
| <b>RISULTATO OPERATIVO</b>  | <b>1.701.769</b>      |
| Risultato dell'area accessoria                                    | -291.108              |
| Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari) | 58.330                |
| <b>EBIT NORMALIZZATO</b>  | <b>1.468.991</b>      |
| Risultato dell'area straordinaria                                 | -59.271               |
| <b>EBIT INTEGRALE</b>   | <b>1.409.720</b>      |
| Oneri finanziari  | 1.564.963             |
| <b>RISULTATO LORDO</b>  | <b>-155.243</b>       |
| Imposte sul reddito   | -306.398              |
| <b>RISULTATO NETTO</b>  | <b>-461.641</b>       |

Attraverso la riclassificazione del Conto economico secondo il criterio della pertinenza gestionale è possibile individuare le seguenti aree di gestione:

- *l'area operativa*: riguarda l'attività tipica e caratteristica della Società e comprende i valori relativi alla generazione ed alla vendita della produzione;
- *l'area accessoria*: accoglie i componenti di reddito positivi e negativi relativi ad eventuali attività collaterali a quelle rientranti nell'area operativa; nel nostro caso, ricadono nell'area accessoria i proventi attinenti alle attività di servizio per conto di Enti e PP.AA. e gli oneri diversi di gestione, tra i quali la voce principale è rappresentata dall'IMU, dovuta dalla Società a fronte del consistente patrimonio immobiliare di proprietà;
- *l'area finanziaria*, inerente la gestione degli investimenti finanziari e dei debiti di finanziamento: comprende i proventi e gli oneri finanziari. Si precisa,

tuttavia, che nel prospetto più sopra riportato gli oneri finanziari per debiti da finanziamenti (voce c 17 del conto economico) sono indicati separatamente dagli altri componenti reddituali dell'area finanziaria; l'area finanziaria è esposta al lordo dei proventi finanziari e al netto degli oneri finanziari poiché in tal modo è possibile esporre il risultato lordo di gestione indipendentemente dalle scelte di finanziamento dell'impresa;

- *l'area straordinaria*: comprende i proventi e gli oneri non collegati alla gestione ordinaria dell'impresa;
- *l'area tributaria*: concerne le imposte d'esercizio.

Tale riclassificazione del conto economico consente di mettere in evidenza i risultati di area ed i margini intermedi di reddito.

| INDICI DI REDDITIVITA' |  |        |
|------------------------|--|--------|
| ROE netto              | <i>Risultato netto/Mezzi propri medi</i>                           | -2,28% |
| ROE lordo              | <i>Risultato lordo/Mezzi propri medi</i>                           | -0,77% |
| ROI                    | <i>Risultato operativo/(C/O medio - Passività operative medie)</i> | 3,16%  |
| ROS                    | <i>Risultato operativo/ Ricavi di vendite</i>                      | 30,90% |

Andando ad analizzare gli indici di redditività, riscontriamo un ROE di segno negativo (ROE netto = -2,28% / ROE lordo = -0,77%) ed un ROI positivo, seppur di valore contenuto (3,16%). Tali indici risultano condizionati dalle circostanze di natura straordinaria che hanno inciso sui risultati economici di periodo e dalla struttura finanziaria che caratterizza la Società nell'attuale momento; più in generale, merita comunque ricordare che la strategia della Società è ispirata ad operare in modo economico (puntando cioè al raggiungimento di un margine positivo "ricavi meno costi"), ma pur sempre con obiettivi realizzativi che tengano conto anche di altri valori, quali quello sociale, ambientale e di qualità del risultato finale. Il sostegno allo sviluppo del territorio non prevede, infatti, il perseguimento di fini meramente speculativi.

Inoltre, la politica aziendale degli ultimi anni è stata ispirata al rafforzamento del patrimonio immobiliare di proprietà.

Tale strategia, invero, è stata talora indotta dall'esigenza di concedere in locazione, anziché alienare, immobili sottoposti ad interventi di recupero nell'ambito dei vari programmi di reindustrializzazione; ciò al fine di agevolare l'insediamento sul territorio di importanti realtà d'impresa che, per loro politica aziendale, non sono propense agli investimenti negli immobili in cui svolgono le proprie attività. Chiaramente tale scelta ha richiesto un maggior ricorso all'indebitamento bancario,

con conseguente incremento degli oneri finanziari; oneri che poi incidono in maniera non secondaria sui risultati reddituali, assorbendo buona parte del margine della gestione caratteristica, se non tutto lo stesso, come avvenuto nel 2012. Gestione caratteristica che evidenzia, comunque, l'efficacia dell'azione della Società nell'ambito del proprio core business, così come dimostrato da un ROS adeguatamente dimensionato (30,90%).

## **4 Gli indicatori di risultato non finanziario: le informazioni attinenti all'ambiente ed al personale**

### **4.1 Informazioni sull'ambiente**

Non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la Società è stata dichiarata colpevole in via definitiva e non sono state inflitte all'impresa sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

### **4.2 Informazioni sul personale**

Al 31 dicembre 2012, la pianta organica della Società risultava così costituita:

| <b>SPIIL SpA</b> | FULL TIME<br>DETERMINATO | FULL TIME<br>INDETERMINATO | PART-TIME<br>DETERMINATO | PART-TIME<br>INDETERMINATO |
|------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| DIRIGENTI        |                          | 2                          |                          |                            |
| QUADRI           |                          | 1                          |                          |                            |
| IMPIEGATI        |                          | 6                          |                          | 4                          |
| APPRENDISTI      |                          |                            |                          |                            |
| TOTALE           |                          | 9                          |                          | 4                          |

Rispetto all'esercizio precedente, non ci sono state modifiche dell'organico.

Ai sensi del 2° comma dell'art. 2428 codice civile, come novellato dal D. Lgs. n. 32/2007, si precisa, con riguardo sia a SPIIL che alle società da essa controllate, che nel corso dell'esercizio 2012:

- non si sono avute morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola, per le quali sia stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale;
- non si sono avuti infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola, per i quali sia stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale;

- non si sono avuti addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di *mobbing*, per cui la Società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Per quanto concerne la gestione dei rischi di *compliance*, la Società ha definito un modello di gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001, che ha introdotto nell'ordinamento italiano un regime di responsabilità amministrativa a carico delle aziende per reati commessi nell'interesse o a vantaggio delle stesse da persone che rivestono funzioni di rappresentanza, di amministrazione o di direzione dell'impresa o da persone che sono sottoposte alla loro direzione e vigilanza.

La finalità del modello organizzativo ipotizzato è la costruzione di un sistema strutturato di procedure e controlli tesi, da un lato, a prevenire il verificarsi di fattispecie di reato connesse con l'attività d'impresa e, dall'altro, a consentire, attraverso un monitoraggio costante delle attività a rischio, un intervento tempestivo nel caso in cui si rilevino comportamenti illeciti che potrebbero configurare una responsabilità dell'azienda ai sensi del D. Lgs N. 231/2001.

Il nuovo modello, definito a livello di progetto, non è stato al momento concretamente applicato.

## **5 Art. 2428, 2° comma**

### **5.1 Art. 2428, 2° comma n.1) cod.civ. – Le attività di ricerca e sviluppo**

Nessun costo di attività di ricerca e sviluppo è imputato in bilancio.

### **5.2 Art. 2428, 2° comma n.2) cod.civ. – I rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste**

#### **5.2.1 Rapporti con imprese controllate**

Con la società PST-BIC Livorno Srl nel corso del 2012 sono intercorsi rapporti commerciali per locazione immobiliare (sede sociale) e rapporti convenzionali relativi alla gestione degli incubatori di impresa. Alla fine dell'esercizio, SPIL vantava nei confronti della controllata un credito per canoni locativi e risultava aver assunto garanzie in favore di terzi e nell'interesse del PST-BIC in relazione ad anticipazioni su contributi pubblici destinati ad attività di formazione agevolata svolte dalla controllata. Al 31/12/2012 esisteva anche una posizione debitoria di

SPIL verso il PST-BIC, per effetto delle operazioni connesse con il regime di consolidamento fiscale nazionale ex art. 117 e ss. del T.U.I.R., che vede SPIL in posizione di consolidante e la controllata in posizione di società consolidata. A questo si aggiunge anche un credito verso il PST-BIC, originariamente vantato dall'altra controllata SERCAL S.r.l.u., ceduto a SPIL nell'ambito della procedura di liquidazione di quest'ultima.

I rapporti tra SPIL e la società controllata CASTIMM relativi all'anno 2012 si sono limitati ad un contratto di service per la gestione amministrativa e ad un contratto di gestione di tesoreria accentrata (cash pooling), a fronte dei quali al 31 dicembre esistevano posizione creditorie in favore di SPIL. Quest'ultima vanta, inoltre, un ulteriore credito verso CASTIMM per effetto dell'intervenuta deliberazione di integrale distribuzione dei dividendi 2010, 2011 e 2012 della partecipata.

CASTIMM non detiene partecipazioni in altre società, consorzi, enti o imprese di diversa natura.

PST-BIC Livorno in liquidazione, come già detto in altra parte della presente relazione, al 31/12/2012 deteneva l'intero capitale della società COMPOLAB S.r.l., che, peraltro, è stato ceduto a terzi, nella misura dell'85%, nel corso del 2013.

SPIL intrattiene un contratto di locazione immobiliare, formalizzato nel corso del 2011, con COMPOLAB S.r.l., per dotare la stessa di spazi idonei alle attività operative.

Tutte le operazioni intrattenute con le società controllate sono state regolate a condizioni di mercato.

### **5.2.2 Rapporti con imprese collegate**

Non vi sono imprese collegate.

### **5.2.3 Rapporti con Ente controllante**

Con il Comune di Livorno, che detiene il 61,435% del capitale della Società, al 31/12/2012 esistevano rapporti locativi relativi a due unità immobiliari occupate da alcuni uffici dell'Amministrazione; nel corso del 2012, si è esaurito, come già accennato in precedenza, un contratto di servizio di durata pluriennale inerente la gestione delle pratiche per la trasformazione del regime giuridico delle aree PEEP.

Gli oneri gravanti sulla Società che hanno avuto come contropartita il Comune di Livorno sono riferibili a quanto dovuto all'Amministrazione per ICI, IMU, TOSAP e per oneri di urbanizzazione relativi all'intervento di riqualificazione del complesso dell'ex cinema Odeon.

La Società, alla fine dell'esercizio, vantava un credito commerciale per canoni locativi e prestazioni di servizi nei confronti del Comune.

Per maggiori dettagli si rinvia al prospetto che segue.

## Rapporti con società controllate ed Ente controllante

| <b>Rapporti commerciali e diversi</b>       |                                       |         |                      |         |                |                  |       |                |                   |       |
|---|---------------------------------------|---------|----------------------|---------|----------------|------------------|-------|----------------|-------------------|-------|
| Denominazione                               | Esercizio 2012 (valore al 31/12/2012) |         |                      |         | Esercizio 2012 |                  |       |                |                   |       |
|   | Crediti                               | Debiti  | Garanzie             | Impegni | Beni           | Costi<br>Servizi | Altro | Ricavi<br>Beni | Ricavi<br>Servizi | Altro |
| <i>Pst Bic Livorno Srlu in liquidazione</i> |                                       | 8.800   |                      |         |                | 14.506           |       | 26.665         |                   |       |
| <i>Castimm Srlu</i>                         | 1.375                                 |         |                      |         |                |                  |       |                | 1.136             |       |
| <i>Compolab Srlu</i>                        | 12.123                                |         |                      |         |                |                  |       | 8.755          |                   |       |
| <i>Comune di Livorno</i>                    | 4.681                                 |         |                      |         |                |                  |       | 14.650         |                   |       |
| <b>Rapporti finanziari</b>                  |                                       |         |                      |         |                |                  |       |                |                   |       |
| Denominazione                               | Esercizio 2012 (valore al 31/12/2012) |         |                      |         | Esercizio 2012 |                  |       |                |                   |       |
|   | Crediti                               | Debiti  | Garanzie<br>prestate | Impegni | Oneri          | Proventi         |       |                |                   |       |
| <i>Pst Bic Livorno Srlu in liquidazione</i> | 12.538                                | 61.365  | 80.795               |         |                |                  |       |                |                   |       |
| <i>Castimm Srlu</i>                         | 87.988                                |         |                      |         |                | 28.490           |       |                |                   |       |
| <i>Compolab Srlu</i>                        |                                       | 3.052   |                      |         |                |                  |       |                |                   |       |
| <i>Comune di Livorno</i>                    |                                       | 291.240 |                      |         | 170.013        |                  |       |                |                   |       |

### **5.3 Art. 2428, 2° comma n.3) cod.civ. – Il numero e il valore nominale delle azioni proprie possedute dalla società**

La Società non possiede né ha mai posseduto neppure indirettamente azioni proprie né azioni o quote di società controllanti.

### **5.4 Art. 2428, 2° comma n.4) cod.civ. – Il numero e il valore nominale delle azioni proprie acquistate o alienate dalla società nel corso dell'esercizio**

La Società, nel corso dell'esercizio, non ha acquistato o alienato azioni proprie né azioni o quote di società controllanti.

### **5.5 Art. 2428, 2° comma n.5) cod.civ. – I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio sono già descritti nei vari punti di questa relazione.

### **5.6 Art. 2428, 2° comma n.6) cod.civ. – L'evoluzione prevedibile della gestione**

Anche sull'evoluzione prevedibile della gestione si è già riferito nelle pagine che precedono.

Ad ulteriore integrazione di quanto già anticipato, si ribadisce che l'esercizio 2013 vedrà la Società concentrata nella commercializzazione e/o messa a reddito delle varie parti, a diversa destinazione, di cui si compone il nuovo complesso Odeon; inoltre proseguiranno le attività per collocare sul mercato gli immobili ritenuti non strategici o comunque non valorizzabili con intervento diretto.

Fondamentale sarà il perfezionamento dell'operazione di cessione delle aree portuali promesse in vendita all'Autorità Portuale di Livorno, alla quale sono legati anche importanti migliorie del terminal c.d. "Paduletta", di proprietà della Società ed affittato ad un operatore portuale locale.

La Società continuerà a ricercare le condizioni per la messa in opera di nuovi pacchetti localizzativi per le imprese. Gli investimenti necessari per dar corpo a tali iniziative, su cui basare rinnovate azioni di marketing territoriale, richiedono peraltro un'adeguata consistenza patrimoniale e finanziaria per poter essere intrapresi e portati a buon fine. Tali interventi, che appaiono indispensabili per dare nuova linfa ad un'economia locale tenuta ancora in scacco dalla crisi mondiale, appaiono però di non facile attuazione senza un importante rafforzamento dei mezzi propri in dotazione alla Società.

---

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A.

CODICE FISCALE: 80010790493

R.E.A. DI LIVORNO N. 3799

Bilancio al 31/12/2012 - **RELAZIONE SULLA GESTIONE**

pag. 19 di 23

In questa direzione appare strategico un incremento dei mezzi propri della Società.

## **5.7 Art. 2428, 2° comma n.6-bis) cod.civ.**

La Società non ha attualmente in uso strumenti finanziari che non siano il normale ricorso all'indebitamento bancario sotto forma di finanziamenti ipotecari e scoperti di conto corrente.

### **5.7.1 Art. 2428 c.c., 2° comma n.6-bis) lett. a) – Gli obiettivi e le politiche della società in materia di gestione del rischio finanziario**

Come già riferito nel commento all'analisi finanziaria, la Società negli ultimi anni ha perseguito una politica di contenimento del rischio finanziario, ricorrendo sempre meno a linee di credito a breve termine (concesse fino a revoca da parte delle banche finanziatrici) e prediligendo, viceversa, forme di finanziamento contrattualizzate, con modalità di rimborso a scadenza predefinita e direttamente collegate con i progetti che vengono promossi di volta in volta dalla Società.

Tale impostazione, oltre che essere più gradita agli Istituti di credito (che in questo modo finalizzano i loro affiancamenti alla realizzazione di specifici interventi, monitorabili e rendicontabili con estrema trasparenza), comporta benefici non secondari anche sul fronte del risparmio degli oneri finanziari.

A partire dalla seconda metà del 2011 la Società ha dovuto far fronte, peraltro, ad una fase di tensione finanziaria dovuta al rallentamento delle prospettive di vendita dei garage e degli spazi commerciali ed a servizi realizzati nell'ambito del progetto Odeon. A ciò si è aggiunto un generale ritardo nei pagamenti dei canoni di locazione attiva da parte di vari affittuari, dovuta all'ulteriore, pesante aggravamento dell'illiquidità del mercato, palesatosi a partire da metà del 2011.

Tali circostanze hanno richiesto la definizione di accordi per la posticipazione del pagamento delle quote capitale di alcuni mutui e un piano di rientro dilazionato concordato con il principale fornitore, ad oggi in corso di regolare esecuzione.

La normalizzazione della situazione finanziaria resta comunque condizionata dal perfezionamento, in tempi rapidi, delle vendite già formalizzate in preliminare e da una auspicata ripresa economica generale, che consenta un allentamento della contrazione creditizia e riporti ad un normale andamento del mercato immobiliare.

Per quanto concerne il contenimento del rischio di rialzo dei tassi d'interesse, nel corso del 2009 la Società aveva stipulato un contratto di *Interest Rate Swap* (IRS). Il contratto, che ha durata quinquennale con decorrenza dal 1° luglio 2010, è parametrato ad un piano di ammortamento con valore iniziale di poco superiore ai 10 milioni di euro.

Con tale decisione, sostanzialmente, si era inteso permutare il tasso variabile (al quale sono regolati tutti i mutui facenti capo alla Società) con un tasso fisso per gli anni dal 2010 al 2015; lo swap ha riguardato una parte consistente del debito (circa il 33% dei finanziamenti a medio termine), lasciando aperta alla variabilità dei tassi di mercato la quota residua.

Tale decisione, per quanto ispirata a corretti principi di prudenza gestionale, stante il perdurare di bassi livelli dei tassi d'interesse, ha finora comportato (e probabilmente comporterà ancora) un aggravio sia economico che finanziario, richiedendo alla Società la corresponsione, su base semestrale, del differenziale tra il tasso fisso contrattualizzato con l'IRS e i tassi di mercato (euribor 6 mesi), che, finché si protrarrà la crisi, continueranno inevitabilmente ad attestarsi sui minimi storici.

**5.7.2 Art. 2428 c.c., 2° comma n.6-bis) lett. b) – L'esposizione della società al rischio di prezzo, al rischio di credito, al rischio di liquidità e al rischio di variazione dei flussi finanziari**

La tipologia di immobili alla cui realizzazione sono attualmente destinati i maggiori investimenti della Società (parcheggi e spazi commerciali), nonostante la contrazione del mercato immobiliare degli ultimi anni, comporta un'esposizione ancora accettabile rispetto a rischi di mercato o di prezzo: la carenza di posti auto nel centro della città e la tenuta dei prezzi di questa particolare tipologia di beni, rispetto al generale deprezzamento di altre tipologie di immobili, legittimano una fondata aspettativa di recupero dei capitali investiti.

Naturalmente per garantire un effettivo e soddisfacente avviamento della struttura ex Odeon dedicata a parcheggio pubblico, sarà necessario trovare una giusta sinergia sui provvedimenti sulla sosta e sul traffico che dovrà assumere l'Amministrazione comunale, affinché l'ingente investimento assunto da SPIL per la realizzazione del complesso generi gli attesi ritorni dal punto di vista sia dell'utilità per la città che della sostenibilità economico finanziaria della società.

La Società, disponendo di un patrimonio immobiliare sufficientemente frazionato e diversificato e non soggiacendo a condizioni operative che richiedano, di norma, la concessione di dilazioni di pagamento ai clienti senza garanzie, ha rischi di credito teoricamente limitati. Certo è che se la situazione di crisi generalizzata non sarà superata a partire dai prossimi mesi, la tenuta finanziaria di aziende e famiglie sarà fortemente minacciata; ne conseguiranno ulteriori difficoltà di riscossione dei canoni di locazione e di collocamento sul mercato degli immobili proposti in vendita; circostanze che non potranno non riverberarsi anche sulla pianificazione finanziaria

e sulle prospettive reddituali della Società.

Per quanto concerne i rischi di liquidità e di variazione dei flussi finanziari, si segnala, anche negli attuali momenti di preoccupante contrazione creditizia, la perdurante fiducia nella Società da parte del sistema bancario, che continua a garantire fattivamente il proprio sostegno ai progetti aziendali.

Si riferisce, infine, che la Società è parte in tre distinte azioni giudiziarie, che, in caso di definitiva soccombenza, comporterebbero oneri economici rilevanti.

Una prima causa, che ha visto la Società sconfitta nei primi due gradi di giudizio e che al momento è pendente in Cassazione, era insorta a seguito di un contenzioso avviato nel 2004 dalla società Fenice Srl, 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 Srl (poi divenuta Fenice Srl, a seguito di cambio di denominazione sociale).

Nonostante la sentenza di condanna non sia ancora passata in giudicato, l'intera somma richiesta in pagamento è stata prudenzialmente imputata a conto economico nel corso dell'esercizio 2011.

La seconda causa ha visto, invece, la Società soccombere in primo grado di fronte al Tribunale di Bologna, innanzi al quale era stata convenuta nel 2004 da una delle aziende insediate all'interno delle aree ex CMF di Guasticce. La parte attrice aveva richiesto un risarcimento danni, per fatti risalenti al febbraio del 2002, relativi all'asserito ritardato completamento da parte di SPIL del primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione delle aree ex CMF; richiesta che, inaspettatamente, è stata accolta dal giudice adito, con sentenza del 2010. In relazione a tale provvedimento giudiziale, la Società, non riconoscendo in alcun modo la propria responsabilità per i danni richiesti dalla controparte, ritenendo di aver adempiuto a quanto era stato contrattualmente previsto, ha presentato ricorso in appello, nei termini di legge.

La Società non ha provveduto, per il momento, ad accantonare fondi rischi per questa seconda causa, in quanto è stato ritenuto, con il conforto di apposito parere legale, di poter ancora ampiamente dimostrare, in appello, che non c'è stato ritardo nel completamento delle opere di urbanizzazione della ex CMF, come invece asserito dalla controparte; conseguentemente, ritenendo che sussista un'elevata probabilità di veder ribaltata in secondo grado la sentenza del Tribunale di Bologna, coerentemente con quanto previsto dai principi contabili, non è stata effettuata, come detto, nessuna imputazione a fondo rischi. Le spese legali saranno spese allorché si manifesteranno.

La terza causa riguarda invece un contenzioso aperto nel 2011 di fronte al Tribunale di Livorno dal condominio del Palazzo Astoria, confinante con il complesso ex cinema Odeon, per una questione di distanze dai confini.

Il giudizio di primo grado si trova ancora nella fase istruttoria. Al riguardo, la posizione difensiva assunta dalla Società è finalizzata a dimostrare come, nel pieno rispetto del progetto a suo tempo autorizzato dall'Amministrazione comunale, non sia stata compiuta alcuna violazione dei diritti dei confinanti.

## **6 Art. 2428 4° comma cod. civ. – Sedi secondarie della società**

La Società non ha sedi secondarie.

## **7 Destinazione del risultato di esercizio**

Dopo aver relazionato quanto sopra e dato atto che l'Assemblea prevista per l'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2012 è stata convocata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 26.3 dello Statuto Sociale, entro il maggior termine di 180 giorni per la necessità di valutare i risultati delle altre società del gruppo anche ai fini del consolidato fiscale nazionale, la presente relazione si conclude con la proposta di procedere alla copertura della perdita di periodo con l'utilizzo di una corrispondente quota della riserva straordinaria disponibile presente a bilancio sotto la voce VII – Altre riserve, a) Riserva facoltativa.

Livorno, 30 maggio 2013

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Dott. Riccardo Vitti