

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 31/12/2013 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 2012 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% o in base alla durata della licenza
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%
02	Impianti parcheggio	15%
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 (cancellaria, 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 un contratto di locazione attivo di beni immobili per un ammontare di Euro 1.580.

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, con scadenza a giugno 2015.

Per l'esercizio 2013 vi è stata la contabilizzazione del differenziale negativo per gli interessi di competenza pari ad Euro 240.094,61.

Sulla base di quanto certificato dalla banca emittente, il derivato, al 31/12/2013, esprimeva un valore negativo di Euro 290.728, come indicato nei conti d'ordine.

STATO PATRIMONIALE

B) Immobilizzazioni

BI. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
40.311	182.835	(142.524)

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
Aumento capitale Anno 2010	3.444,82	2.755,84	688,98

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-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;

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 31/12/2013</i>	<i>Saldo al 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
29.784.166	30.818.187	(1.034.021)

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 un fabbricato e alcuni terreni.

Alcuni fabbricati risultano gravati da vincoli di ipoteca.

BII-2) Impianti e macchinario

I decrementi concernono gli ammortamenti del periodo mentre gli incrementi riguardano l'acquisto degli impianti di automazione e gestione relativi al parcheggio Odeon.

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>31/12/2012</i>	<i>Incrementi</i>	<i>Decrementi</i>	<i>31/12/2013</i>
1.276.000	149.919	(149.919)	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	(611.354)	(54.744)	100,00	0
Castimm Srlu	Livorno	100.000	275.117	2.524	100,00	1.251.000

Le variazioni intervenute sono riassumibili come segue:

- Pst-Bic Livorno S.r.l.u. in liquidazione
La società prosegue la procedura di liquidazione volontaria iniziata nel mese di ottobre 2012.
La somma di Euro 149.919, relativa ad una anticipazione finanziaria non

onerosa effettuata in favore della controllata nel corso degli anni 2012-2013, è stata portata ad incremento della partecipazione. In considerazione delle prospettive reddituali della società controllata si è poi proceduto all'accantonamento a fondo svalutazione.

- Castimm S.r.l.u.

La società, dal mese di novembre 2013, ha iniziato la gestione, per conto della controllante, del parcheggio pubblico Odeon di Livorno.

✓ 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 4 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 la società Castimm S.r.l.u., di Euro 71.708, 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, a suo tempo trasferito a SPIL nell'ambito della liquidazione di quest'ultima Società ed è stato interamente svalutato.

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.

Nelle more della liquidazione dell'attivo patrimoniale, stante la perdurante incertezza degli esiti della procedura, è stato ritenuto prudentiale procedere, nel bilancio 2013, alla svalutazione, per Euro 199.337, della parte del relativo credito che non era stata ancora svalutata.

C) Attivo circolante

CI. Rimanenze

<i>Saldo al 31/12/2013</i>	<i>Saldo al 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
26.079.944	26.218.902	(138.958)

Le rimanenze sono suddivise nei seguenti gruppi riguardanti:

<i>Bil. CEE</i>	<i>Dettaglio</i>	<i>Valore</i>
CI-2	complesso ex cinema Odeon;	5.017.883,11
CI-2	immobili civili limitrofi Largo Valdesi	1.491.865,78
CI-2	terreni industriali Piana di Guasticce;	1.900.160,74
CI-2	area limitrofa Viale Carducci (parcheggio ipogeo);	214.812,58
CI-4 a)	immobili area ex CMF - Guasticce.	560.521,58
CI-4 a)	parcheggio a rotazione Largo Valdesi	6.597.120,10
CI-4 a)	box posti auto Largo Valdesi	8.755.172,80
CI-4 b)	immobili in Comune di Livorno	1.280.036,08
CI-4 b)	immobile in Comune di Collesalvetti;	236.371,63
CI-5	acconto terreno Livorno	26.000,00
<i>Totale</i>		<i>26.079.944,40</i>

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

II. Crediti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
1.841.465	1.637.433	204.032

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	859.949	192.950		1.052.899
vs imprese controllate *	15.967			15.967
vs ente controllante *				
vs Erario	28.658	32.432		61.090
imposte anticipate	674.064	5.685		679.749
vs altri	30.109	1.651		31.760
Totale	1.608.747	232.718		1.841.465

*(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 53% dell'ammontare complessivo.

CII-2) Crediti verso imprese controllate

Trattasi dei crediti di carattere commerciale vantati nei confronti di Castimm S.r.l.u.

CII-4bis) Crediti verso Erario

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

- credito per Ires a rimborso L.201/2011 Euro 32.432
- credito per Iva pari ad Euro 18.674
- credito per imposta sostitutiva per cessione beni rivalutati Euro 9.633
- credito per imposta sostitutiva Dl. 47/00 Euro 352

CII-4ter) Imposte anticipate

Gli importi sono i seguenti:

IRES imposte anticipate	678.926
IRAP imposte anticipate	823
Totale	679.749

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:

- Impresa edile Di.chi.to: Euro 12.000 per pagamento acconto lavori ristrutturazione capannone Via Francia Guasticce.

CIV. Disponibilità liquide

<i>Saldo al 31/12/2013</i>	<i>Saldo al 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
564.325	287.150	277.175

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 31/12/2013</i>	<i>Saldo al 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
102.414	105.308	(2.894)

D1) Ratei

Riguardano interessi, pari a Euro 96.299, 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 31/12/2013</i>	<i>Saldo al 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
20.381.853	20.278.536	103.315

*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 solamente da uno dei soci, il quale aveva sottoscritto n. 174.898 azioni per un importo pari a Euro 1.215.541,10.

Dopo varie proroghe, essendo decorso il termine ultimo previsto dall'Assemblea Straordinaria per dar corso all'aumento dei mezzi propri della Società, l'operazione è stata chiusa fissando in via definitiva il nuovo ammontare del capitale sociale in Euro 2.858.626,16.

La Società non ha emesso azioni di godimento.

B) Fondi per rischi e oneri

<i>Saldo al 31/12/2013</i>	<i>Saldo al 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
2.006.029	1.232.487	773.542

B2) Fondo per imposte anche differite

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>Incrementi</i>	<i>Decrementi</i>	<i>31/12/2013</i>
Per imposte	1.232.487	809.442	(35.900)	2.006.029

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 1.145.441, 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.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

<i>Saldo al 31/12/2013</i>	<i>Saldo al 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
329.661	317.961	11.700

La variazione è così costituita:

Incremento per accantonamento dell'esercizio	36.409
Incremento per rivalutazione capitale	5.773
Decremento per imposta sostitutiva DLG 47/00	(635)
Decremento per anticipi dell'esercizio	(11.574)
Decremento per utilizzo dell'esercizio	(15.843)
Decremento per contributo FPLD	(2430)
	11.700

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 31/12/2013</i>	<i>Saldo al 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
37.145.845	38.992.558	(1.846.713)

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
D4-Debiti vs banche	32.658.024	34.970.244	(2.312.220)
D6-Aconti	431.447	122.735	308.712
D7-Debiti vs fornitori	945.087	1.909.275	(964.188)
D9-Debiti vs controllate	52.233	73.217	(20.984)
D11-Debiti vs controllanti	462.935	291.240	171.695
D12- Debiti tributari	1.368.969	872.084	496.885
D13- Debiti vs enti previd.	38.392	39.429	(1.037)
D14-Altri debiti	1.188.758	714.334	474.424
Totale	37.145.845	38.992.558	(1.846.713)

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	13.881.264	8.945.814	9.830.946	32.658.024
D6-Debiti per acconti	409.977	21.470		431.447
D7-Debiti vs fornitori	864.439	80.648		945.087
D9-Debiti vs controllate	48.533	3.700		52.233
D11-Debiti vs controllanti	380.452	82.483		462.935
D12-Debiti tributari	1.313.767	55.202		1.368.969
D13-Debiti vs enti prev.	38.392			38.392
D14-Altri debiti	869.219	6.945	312.594	1.188.758
Totale	17.806.043	9.196.262	10.143.540	37.145.845

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 ed ai depositi cauzionali per locazioni industriali e civili.

I debiti sono in parte chirografari, in parte assistiti da garanzie:

<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	2.892.237	29.765.787			32.658.024
D6-Debiti per acconti	431.447				431.447
D7-Debiti vs fornitori	945.087				945.087
D9-Debiti vs controllate	52.233				52.233
D11-Debiti vs controllanti	462.935				462.935
D12-Debiti tributari	1.368.969				1.368.969
D13-Debiti vs enti prev.	38.392				38.392
D14-Altri	1.188.758				1.188.758
Totale	7.380.058	29.765.787			37.145.845

D4) Debiti verso banche

<i>Descrizione</i>	<i>Importo entro 12 mesi</i>	<i>Importo oltre 12 mesi</i>
Mutui passivi	1.431.601	11.372.862
Finanziamenti bancari a breve termine	3.142.237	
Finanziamenti operazione ex Odeon	9.307.426	7.403.898
Totale	13.881.264	18.776.760

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;
- 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, all'erogazione di un anticipo su una futura cessione 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.

D11) Debiti vs. controllante

Sotto tale voce sono riportati i debiti verso il Comune di Livorno per ICI 2011 (già oggetto di accertamento con adesione e accordo di pagamento dilazionato), IMU 2012 e IMU 2013, comprensivi di interessi e sanzioni rapportati alla data del 31/12/2013.

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 312.594 per depositi cauzionali ed interessi verso conduttori degli immobili di proprietà della Società;

- Euro 160.000 per canoni locativi futuri immobile Guasticce
- Euro 38.662 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 31/12/2013</i>	<i>Saldo al 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
99.795	202.375	(102.580)

I ratei sono costituiti principalmente dagli importi relativi ai:

- ratei di 14a mensilità per il personale dipendente, comprensivi degli oneri accessori per complessivi Euro 23.269;
- 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 66.165.

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

Conti d'ordine

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Sistema improprio dei rischi	1.156.902	1.402.847	(245.945)

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.

Nel corso dell'esercizio è stata svincolata la 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. (Euro 11.026).

le garanzie reali a favore di terzi, costituite da:

- Euro 114.849 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 31/12/2013 è stato attribuito dall'ente emittente un fair value negativo pari ad Euro 290.728.

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 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
5.163.613	4.770.875	392.738

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
A1-Ricavi vendite e prestazioni	2.226.453	5.506.502	(3.280.049)
A2-Variiaz. rimanenze prodotti	(164.439)	(922.305)	757.866
A3-Variiaz. lavori in corso su ordinazione			
A4-Incrementi immobil. in corso			
A5-Altri proventi	3.101.599	186.678	2.914.921
Totale	5.163.613	4.770.875	392.738

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	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Vendite	253.500	3.217.600	(2.964.100)
Prestazioni di servizi	3.160	1.136	2.024
Locazioni	1.969.793	2.287.766	(317.973)
Totale	2.226.453	5.506.502	(3.280.049)

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:

- plusvalenza generata con la cessione di immobili industriali;
- ricavi per affidamento in gestione di spazi a parcheggio.
- riaddebito di alcuni costi sostenuti per una riqualificazione edilizia, nel contesto degli accordi contrattuali per la realizzazione dell'intervento "ex cinema Odeon".

B) Costi della produzione

<i>Saldo al 31/12/2013</i>	<i>Saldo al 31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
2.372.441	3.360.214	(987.773)

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

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
Materie prime, sussid. e merci	8.709	144.531	(135.822)

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.

B7) Costi per servizi

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
Servizi	683.192	1.576.404	(893.212)

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	8.558
Collegio Sindacale	36.261

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>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
Godimento di beni di terzi	17.636	10.823	6.813

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

B9) Costi per il personale

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
Salari e stipendi	492.092	492.014	78
Oneri sociali	175.526	176.073	(547)
Trattamento di fine rapporto	43.510	46.265	(2.755)
Altri costi per il personale	12.000		12.000
Totale	723.128	714.352	8.776

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>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
Dirigenti	2	2	0
Impiegati	10	11	-1
Totale	12	13	-1

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

B10) Ammortamenti e svalutazioni

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
Amm.to imm. immateriali	52.055	52.487	(432)
Amm.to imm. materiali	210.729	270.372	(59.643)
Svalutazione immobilizzazioni	92.439	262	92.177
Svalutazione crediti attivo circolante	17.455	113.463	(96.008)
Totale	372.678	436.584	(63.906)

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 2013 e agli oneri sostenuti nel corso di precedenti esercizi per uno studio di fattibilità relativo ad un progetto di riqualificazione industriale per i quali sono venuti meno i presupposti di realizzazione.

La svalutazione dei crediti presenti nell'attivo circolante riguarda, invece, un importo di Euro 11.315 relativo a canoni locativi pregressi vantati dalla Società nei confronti della 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 ristrette disponibilità finanziarie della controllata.

B11) Variazioni delle rimanenze

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Rimanenze finali materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	519	(266)	785

B14) Oneri diversi di gestione

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Oneri diversi di gestione	566.579	477.786	88.793

Tra questi si segnalano:

- I.M.U.	Euro	305.813
- Imposta registro	Euro	9.540
- Tariffa Igienico Ambientale	Euro	5.699
- IVA indetraibile x attività pro-rata 100%	Euro	3.016
- Pratiche edilizie-catastali	Euro	1.339

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
(1.443.528)	(1.506.633)	(63.105)

* considerato in valore assoluto

C15) Proventi da partecipazioni

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
C15)-Proventi da partecipazioni		27.712	(27.712)

L'utile della società partecipata Castimm per il 2013 non è stato distribuito.

C16) Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
C16)-Proventi finanziari	34.704	30.618	4.086

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
C16a)-Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	3.830	3.754	76

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.

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
C16d)-Proventi diversi dai precedenti	30.874	26.864	4.010

I proventi diversi sono così suddivisi

<i>Descrizione</i>	<i>Controllanti, Controllate, Collegate</i>	<i>Altre</i>	<i>Totale</i>
Interessi bancari		5.421	5.421
Interessi da clienti		24.812	24.812
Interessi tesoreria unificata	607		607
Altri proventi finanziari		34	34
Totale	607	30.267	30.874

C17) Interessi e oneri finanziari

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>Variazioni</i>
Interessi e altri oneri finanziari	(1.478.232)	(1.564.963)	(86.731)

* considerato in valore assoluto

<i>Descrizione</i>	<i>Controllanti, Controllate, Collegate</i>	<i>Altre</i>	<i>Totale</i>
Interessi bancari		193.418	193.418
Interessi a fornitori		1.556	1.556
Interessi vs. Erario		29.063	29.063
Interessi su finanziamenti		931.245	
Interessi di mora		59.775	59.775
I.R.S.		240.095	240.095
Altri oneri finanziari		23.080	23.080
Totale		1.478.232	1.478.232

Gli interessi passivi bancari derivano dall'utilizzo di linee di credito in conto corrente ed anticipazioni su contratti, 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:

<i>Descrizione</i>	<i>Interessi ed oneri finanziari spesi nell'esercizio</i>	<i>Interessi ed oneri finanziari imputati a</i>			<i>Totale</i>
		<i>Fabbricati</i>	<i>Impianti e macchinari</i>	<i>Immobili in costruzione</i>	
Interessi ed oneri finanziari: - relativi ad imprese controllate, collegate e controllanti					0
- relativi ad altri	1.478.232				1.478.232
Totale	1.478.232				1.478.232

Nel corso dell'esercizio non si è provveduto alla capitalizzazione di oneri finanziari su beni in corso di fabbricazione ritenendo che i valori di rimanenza siano prossimi ai valori recuperabili dei beni.

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
(360.294)	0	360.294

* considerato in valore assoluto

Tale voce si riferisce alle seguenti operazioni :

- ✓ la svalutazione della partecipazione nella controllata Pst-Bic Livorno S.r.l.u. per Euro 149.919;
- ✓ la svalutazione dei crediti vantati nella controllata Pst-Bic Livorno S.r.l.u. per Euro 11.038;
- ✓ La svalutazione di Euro 199.337 relativa a titoli obbligazionari convertibili sottoscritti dalla Società già commentata in altra parte della nota integrativa.

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
(275.652)	(59.271)	216.381

E20) Proventi straordinari

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012
Varie		3.565
Imposte es. precedenti.	17.336	35.801
Alienazione partecipazioni		
Arrotondamenti euro extracontabili		1
Totale	17.336	39.367

Trattasi principalmente di somme per ICI relative ad esercizi precedenti che sono state già utilizzate, al momento di redazione del presente documento, in compensazione con il maggior debito accertato per l'esercizio 2011.

E21) Oneri straordinari

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012
Imposte relative ad es. precedenti	292.988	69.295
Altre sopravvenienze		29.343
Arrotondamenti euro extracontabili		
Totale	292.988	98.638

La voce in questione riguarda principalmente la quantificazione di interessi e sanzioni relativi al debito residuo per l'imposta comunale sugli immobili e al debito per Ires ed Irap dell'anno 2012. Le sanzioni sono state prudenzialmente calcolate al 30%.

E22) Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
(618.014)	(306.398)	311.616

* considerato in valore assoluto

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 456.765
 - Imposte anticipate/differite: Euro 161.249

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 e Castimm S.r.l.u per il triennio 2012-2014.

*** * * Attestazione * * ***

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

Allegati:

Prospetti

Livorno, 27 Marzo 2014

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		-6.273		1.378			-1.807	1.807		-689	5.844		-5.155		689
2 Costi di ricerca, sviluppo, pubblicità																
3 Diritti utilizzazione opere d'ingegno	41.866		-41.866		0	1970					-657	43.836		-42.523		1.313
4 Concessioni, licenze marchi e diritti simili																
5 Avviamento																
6 Immobilizzazioni in corso e acconti	92.384				92.384			-92.384				0				0
7 Altre	538.847		-449.774		89.073			-813	758		-50.709	538.034		-499.725		38.309
TOTALE	680.748		-497.913		182.835	1.970	0	-95.004	2.565	0	-52.055	587.714		-547.403	0	40.311

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 1972 e 1991	<i>di cui</i> Decr.. Riv DL 185/08	Utilizzo F.do amm.to	Amm.to	Costo	<i>di cui</i> Rival	Fondi amm.to	Val. finale
1 Terreni e fabbricati	33.137.207	15.666.921	-2.340.067	30.797.140	8.500		-1.056.764	-54.675	-642.190	98.511	-201.337	32.088.943	14.970.056	-2.442.893	29.646.050
2 Impianti e macchinario	952.229	1.041	-942.741	9.488	124.772						-4.423	1.077.001	1.041	-947.164	129.837
3 Attrezzature ind.li e com															
4 Altri beni	348.093		-336.535	11.558	1.690		-380			380	-4.969	349.403		-341.124	8.279
5 Immobilizz. in corso ed acconti															
TOTALE	34.437.529	15.667.962	-3.619.343	30.818.186	134.962	0	-1.057.144	-54.675	-642.190	98.891	-210.729	33.515.347	14.971.097	-3.731.181	29.784.166

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. nti	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	149.919				-149.919	0	-849.532
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	149.919	0	0	0	-149.919	1.276.000	-849.532

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 2013 (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'Aniolo 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	€ 274.588,80			€ 100.616,81	€ 100.616,81	€ 375.205,61
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 Faiano 119 p.t.	€ 97.547,42			€ 36.082,58	€ 36.082,58	€ 133.630,00
Fabb.	V.dell'Oriolino 1 p.2	€ 104.815,83			€ 73.188,17	€ 73.188,17	€ 178.004,00
Fabb.	V.Fiorenza 4 p.1 sub 603	€ 105.221,42			€ 33.661,66	€ 33.661,66	€ 234.240,00
Fabb.	V.Fiorenza 4 p.1 sub 604	€ 95.356,92					
Fabb.	V.Galilei 15 sub. 613						
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	€ 95.782,85			€ 15.543,07	€ 15.543,07	€ 111.325,92
Fabb.	V.Maggi 56 p.1	€ 105.819,60			€ 9.723,03	€ 9.723,03	€ 115.542,63
Fabb.	V.Prato 6 p.t.	€ 75.937,05			€ 56.559,73	€ 56.559,73	€ 132.496,78
Fabb.	V.Rossini 11 p.2	€ 103.769,85			€ 22.230,15	€ 22.230,15	€ 126.000,00
Fabb.	P.Guerrazzi 3 p.1	€ 116.159,71			€ 95.026,94	€ 95.026,94	€ 211.186,65
Fabb.	P.Guerrazzi 18 p.3	€ 134.951,94			€ 70.946,82	€ 70.946,82	€ 205.898,76
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.Spagna (Collesalveti) 200	€ 528.881,35			€ 146.371,40	€ 146.371,40	€ 675.252,75
Area	V.Spagna (Collesalveti) 200	€ 110.115,69			€ 30.475,25	€ 30.475,25	€ 140.590,94
Area	Paduletta	€ 23.755,31	€ 16.628,72	€ 435.884,52	€ 4.073.951,44	€ 4.526.464,68	€ 4.550.220,00
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.Quagliolini 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		€ 6.993.534,60	€ 28.722,21	€ 493.970,39	€ 7.206.252,93	€ 7.728.945,53	€ 14.722.480,14

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 2013 (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
€ 28.722,21	€ 493.970,39	€ 7.206.252,93	€ 7.242.151,13	€ 14.971.096,66

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 da rivalutazione ex L 2/09	(5)	9.633	A,B,C	9.633		
Riserve facoltative	(6)	955.535	A, B,C	955.535	1.456.067	
TOTALE		20.288.169		17.265.059		
Quota non distribuibile				-689		
Residua quota distribuibile				17.264.370		

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) Quota reimputata a seguito di cessione, prima dell'anno di valenza fiscale, di beni oggetto di rivalutazione ai sensi della Legge 2/09.

(6) 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	164.484	8.564.017	2.361.602	(944.427)	20.740.176
Sottoscrizione parziale aumento capitale							
Destinazione del risultato dell'esercizio n-2					(944.427)	944.427	
Risultato dell'esercizio precedente n-1						(461.641)	(461.641)
Arrotondamento Euro					1		1
Alla chiusura dell'esercizio precedente n-1	2.858.626	7.735.874	164.484	8.564.017	1.417.176	(461.641)	20.278.536
Destinazione del risultato d'esercizio:					(461.641)	461.641	0
Credito imposta per cessioni		9.633					9.633
Risultato dell'esercizio corrente						93.684	93.684
Arrotondamento Euro					-2		
Alla chiusura dell'esercizio corrente	2.858.626	7.745.507	164.484	8.564.017	955.533	93.684	20.381.851

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

IRES 2013

Descrizione	Esercizio corrente		Esercizio precedente		Variazioni risp. es. preced.	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
Risultato prima delle imposte sul reddito	711.697		(155.243)		866.940	
Onere fiscale teorico (aliquota vigente 27,5%)		195.717		0		195.717
<u>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi</u>						
Plusvalenze rateizzate	(2.924.590)				(2.924.590)	
Interessi di mora non percepiti	(18.841)		(19.181)		340	
Dividendi 5%			(1.385)		1.385	
	<u>(2.943.431)</u>		<u>(20.566)</u>		<u>(2.922.865)</u>	
<u>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi</u>						
Interessi di mora non pagati	59.774		34.155		25.619	
Compensi non corrisposti	8.558		15.090		(6.532)	
Svalutazione obbligazioni	199.337					
Eccedenza acc.to al fondo svalutazione crediti	11.315		107.043		(95.728)	
Intesessi passivi ex art. 96 TUIR	492.345		661.625		(169.280)	
Totale	<u>771.329</u>		<u>817.913</u>		<u>(46.584)</u>	
<u>Differenze temporanee deducibili da esercizi precedenti</u>						
Interessi di mora pagati	(34.155)				(34.155)	
Compenso amministratore			(27.164)		27.164	
Utilizzo fondo svalutazione crediti tassato			(34.535)		34.535	
Totale	<u>(34.155)</u>		<u>(61.699)</u>		<u>27.544</u>	

Descrizione	Prospetti					
	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)	
Reversal Ammortamenti	7.309				7.309	
Totale	7.309		227.600		(220.291)	
Imposta su fiscalità differita		(604.711)		264.893		(869.604)
<u>Differenze sia positive che negative che non si riverseranno negli esercizi successivi</u>						
Plusvalenze ex Fenice			343.167		(343.167)	
IMU	305.813		339.946		(34.133)	
Affitti civili (imponibile fiscale)	122.299		124.865		(2.566)	
Svalutazione partecipazioni	149.919				149.919	
Altre variazioni (Saldo)	407.011		111.154		295.857	
Gestione fabbricati civili (saldo)	(79.462)		(77.197)		(2.265)	
Ammortamenti su beni rivalutati	70.533		70.533		0	
Totale	976.113		912.468		63.645	
Imposta su variazioni permanenti		268.431		250.929		17.502
Riduzione imponibile per deduzione IRAP costo del personale			(24.558)			0
Totale	(511.138)		1.695.915		(2.207.053)	
Maggiore perdita su CNM per deduzione IRAP personale dipendente			(10.076)			
Imponibile IRES	(511.138)		1.685.839			
Imposta sul reddito dell'esercizio (aliquota 27,5%)		0		463.606		(463.606)

Determinazione dell'imponibile Irap

IRAP 2013

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	3.624.193		2.240.820		1.383.373	
Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)		174.686		108.008		66.679
<u>Rettifiche Ires rilevanti Irap temporanee in aumento:</u>						
<u>Rettifiche Ires rilevanti Irap temporanee in diminuzione:</u>						
					0	
<u>Differenze sia positive che negative che non si riverseranno negli esercizi successivi:</u>						
Ammortamenti su disallineamento valore immobili	70.533		70.533		0	
IMU	305.813		339.946		(34.133)	
Compensi consiglio di amministrazione + oneri	11.514		11.983		(469)	
Reversal ammortamenti	7.309				7.309	
Altre variazioni	303.928		49.739		254.189	
Recupero 1/6 Quadro E/C	31.963		31.963		0	
Spese del personale deducibile (cuneo fiscale, Inail etc.)	(265.022)		(231.123)		(33.899)	
Totale	<u>466.038</u>		<u>273.041</u>		<u>192.997</u>	
Imponibile fiscale Irap	<u>4.090.231</u>		<u>2.513.861</u>		<u>1.576.370</u>	
Irap corrente effettiva dell'esercizio (aliquota 4,82%)		197.149		121.168		75.981

Rilevazione delle imposte differite e anticipate

I.Re.S.	Situazione al 31/12/2012		Variazioni esercizio 2013				Situazione al 31/12/2013	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Reversal esercizio 2013	Effetto fiscale (aliquota 27,5%)	Variazione anno 2013	Effetto fiscale (aliquota 27,5%)	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte anticipate:								
Beneficio fiscale su perdite					530.595	145.914	530.595	145.914
Interessi di mora non pagati	19.181	5.275			59.774	16.438	78.955	21.713
Ammortamenti immobili civili	17.082	4.698					17.082	4.698
Disallineamento amm.to cespiti	597	164					597	164
Eccedenza acc.to f.do sv.ne crediti	107.043	29.437			11.315	3.112	118.358	32.548
Compensi amm.ri non corrisposti	15.090	4.150			8.558	2.353	23.648	6.503
Svalutazione crediti per obbligazioni	299.005	82.226			199.337	54.818	498.342	137.044
Interessi passivi ex art. 96 TUIR	708.898	194.947			492.345	135.395	1.201.243	330.342
Totale complessivo	1.166.896	320.897	-	-	1.301.924	358.029	2.468.820	678.926
					di cui: con riversamento e.s.		2.451.141	674.064
					con riversamento o.e.s.		17.679	4.862

I.R.A.P.	Situazione al 31/12/2012		Variazioni esercizio 2013				Situazione al 31/12/2013	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Reversal esercizio 2013	Effetto fiscale (aliquota 4,82%)	Variazione anno 2013	Effetto fiscale (aliquota 4,82%)	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte anticipate:								
Ammortamenti immobili civili	17.082	823					17.082	823
Totale complessivo	17.082	823	-	-	-	-	17.082	823
					di cui: con riversamento e.s.			
					con riversamento o.e.s.		17.082	823
Totale		321.720		-		358.029		679.749
					di cui: con riversamento e.s.		2.451.141	674.064
					con riversamento o.e.s.		34.761	5.685

I.Re.S.	Situazione al 31/12/2012		Variazioni esercizio 2013				Prospetti	Situazione al 31/12/2013	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Reversal esercizio 2013	Effetto fiscale (aliquota 27,5%)	Variazione anno 2013	Effetto fiscale (aliquota 27,5%)	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	
Imposte differite:									
Rivalutazione volontaria ex Fenice	4.631.644	944.993	- 70.533	- 19.396		-	4.561.112	925.596	
Plusvalenze		-		-	2.924.588	804.262	2.924.588	804.262	
sopravv.ze attive da L. Bersani	189.830	52.203	- 7.309	- 2.010		-	182.521	50.193	
Dividendi non riscossi (quota imp.)	4.046	1.113		-	- 585	- 161	3.461	952	
Interessi di mora non pagati	34.155	9.393	- 34.155	- 9.393	18.841	5.181	18.841	5.181	
Totale complessivo	4.859.675	944.993	- 111.997	- 30.799	2.942.844	809.282	7.690.522	1.786.184	
					di cui:	con riversamento e.s.	823.982	226.595	
						con riversamento o.e.s.	6.866.541	1.559.589	

I.R.A.P.	Situazione al 31/12/2012		Variazioni esercizio 2013				Situazione al 31/12/2013	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Reversal esercizio 2013	Effetto fiscale (aliquota 4,82%)	Variazione anno 2013	Effetto fiscale (aliquota 4,82%)	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte differite:								
Rivalutazione volontaria ex Fenice	4.631.644	223.245	- 70.533	- 3.400		-	4.561.112	219.846
Residuo quadro EC	31.963	1.541	- 31.963	- 1.541		-	-	-
Totale complessivo	4.663.607	224.786	- 102.496	- 4.940	-	-	4.561.112	219.846
					di cui:	con riversamento e.s.	70.533	3.400
						con riversamento o.e.s.	4.490.579	216.446

Totale		1.169.779		- 35.739		809.282		2.006.030
					di cui:	con riversamento e.s.	894.515	229.995
						con riversamento o.e.s.	11.357.119	1.776.035