



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
2.4.1	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL PATTO TERRITORIALE DI LIVORNO	6
2.4.2	ATTIVITÀ DI SUPPORTO AL MARKETING TERRITORIALE.....	6
2.5	LE SOCIETÀ CONTROLLATE.....	7
2.5.1	PST-BIC LIVORNO S.R.L. UNIPERSONALE.....	7
2.5.2	CASTIMM S.R.L. UNIPERSONALE.....	7
3	GLI INDICATORI DI RISULTATO FINANZIARIO.....	8
3.1	ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA	8
3.2	ANALISI DELLA SITUAZIONE REDDITUALE.....	10
4	GLI INDICATORI DI RISULTATO NON FINANZIARIO: LE INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE ED AL PERSONALE.....	12
4.1	INFORMAZIONI SULL'AMBIENTE	12
4.2	INFORMAZIONI SUL PERSONALE.....	12
5	ART. 2428, 2° COMMA	13
5.1	ART. 2428, 2° COMMA N.1) COD.CIV. - LE ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO	13
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	13
5.2.1	RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE.....	13
5.2.2	RAPPORTI CON IMPRESE COLLEGATE.....	14
5.2.3	RAPPORTI CON ENTE CONTROLLANTE.....	14
5.3	ART. 2428, 2° COMMA N.3) COD.CIV. - IL NUMERO E IL VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE POSSEDUTE DALLA SOCIETÀ.....	16
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	16
5.5	ART. 2428, 2° COMMA N.5) COD.CIV. - I FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	16
5.6	ART. 2428, 2° COMMA N.6) COD.CIV. - L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	16
5.7	ART. 2428, 2° COMMA N.6-BIS) COD.CIV.	16
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	16
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	18
6	ART. 2428 4° COMMA COD. CIV. - SEDI SECONDARIE DELLA SOCIETÀ	20
7	DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO	20

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 2013, indica un valore della produzione di Euro 5.163.613 che, dedotti costi di produzione per Euro 2.372.441 (di cui Euro 683.192 per servizi, Euro 723.128 per costi di personale, Euro 372.678 per ammortamenti ed Euro 566.579 per oneri diversi di gestione), genera una differenza positiva di Euro 2.791.171. Dopo aver speso, fra altro, oneri finanziari per Euro 1.478.232 ed imposte per Euro 618.014, il bilancio evidenzia un **utile di Euro 93.684**. L'esercizio risulta caratterizzato da una sostanziale tenuta dei ricavi e da una riduzione consistente dei costi di produzione (-29,4%); il che ha portato ad un risultato positivo della gestione caratteristica, cresciuto del 97,9% rispetto a quello dell'esercizio precedente.

La differenza tra valore e costo della produzione, per quanto assorbita in buona parte dagli oneri finanziari (rimasti sostanzialmente invariati rispetto al 2012) e dalla tassazione, è stata tale da consentire un ritorno in territorio positivo del risultato d'esercizio.

Ai sensi dell'art. 2428, 1° comma cod. civ., nelle pagine che seguono viene svolta 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

Nel corso del 2013 non si sono registrate modifiche rispetto alla situazione di *stand by* che caratterizza, ormai da alcuni anni, il progetto di realizzazione di nuovi pacchetti localizzativi per le imprese nella piana di Guasticce. Vendute nel corso del 2012 le aree destinate a servizi, restano in proprietà della Società oltre 100.000 mq. di superficie fondiaria a destinazione industriale, posti a ridosso del confine con l'Interporto Vespucci.

L'azione della Società, in corso d'anno, si è concentrata prevalentemente su un'importante operazione di riassetto delle proprietà detenute in ambito portuale.

Per consentire all'Autorità Portuale di Livorno, nell'ambito della rinnovata zonizzazione del porto, la ricollocazione di alcune attività in spazi più consoni e per

facilitare, al tempo stesso, l'insediamento di nuove, importanti realtà d'impresa di provenienza esogena, è stato pianificato un intervento di modifica della configurazione del Terminal Paduletta, che rappresenta una delle proprietà storiche di SPIL.

In forza di articolati accordi con l'Autorità Portuale si è proceduto alla cessione a quest'ultima di alcune aree posizionate in prossimità della Darsena Toscana Est; con il medesimo accordo sono stati previsti anche lavori di riqualificazione del confinamento e di realizzazione di un nuovo *gate* di accesso al Terminal Paduletta per migliorarne la funzionalità, anche in previsione di alcuni nuovi interventi sulla viabilità programmati dall'Autorità Portuale in questo ambito.

Nel corso dell'esercizio è stata poi definita in rogito notarile la vendita dell'ultimo capannone detenuto dalla Società nelle aree ex Officine San Marco a Livorno.

A metà dicembre è stato anche definito un nuovo contratto di locazione avente ad oggetto un altro importante *asset* immobiliare di proprietà della Società: un capannone industriale di oltre 13.250 mq di superficie coperta, posto all'interno del Parco Industriale di Guasticce, che era stato liberato nell'agosto scorso dal precedente conduttore, è stato rilocato ad un primario operatore del settore della logistica di produzione. Gli accordi assunti a tal fine hanno richiesto la programmazione e messa in opera di importanti lavori di riqualificazione, con parziali modifiche sia delle parti coperte che di quelle scoperte dell'immobile; lavori che, avviati nei primi giorni del 2014, sono stati completati con il mese di febbraio, consentendo così la consegna dell'immobile al nuovo conduttore nei primi giorni di marzo.

L'operazione, oltre a garantire un'importante fonte di ricavo per la Società, favorisce il radicamento sul territorio dell'impresa affittuaria, che rappresenta una delle più importanti realtà del settore delle logistica a livello nazionale.

Nell'ambito delle azioni promosse per lo sviluppo economico locale nel 2010 era stata avallata anche un'operazione di sottoscrizione di un prestito obbligazionario convertibile emesso dalla società De Tomaso S.p.A., con l'intento di supportarne l'insediamento in ambito locale. Purtroppo, come noto, la società è fallita nel corso del 2011. Nelle more della liquidazione dell'attivo patrimoniale, stante la perdurante incertezza degli esiti della procedura, è stato ritenuto prudentiale procedere, nel bilancio 2013, alla completa svalutazione delle obbligazioni per Euro 199.337.

2.2 Programmi di riqualificazione urbana

Nel 2013 è proseguita l'azione di commercializzazione del prodotto immobiliare generato con l'intervento di recupero e trasformazione dell'ex cinema Odeon di Livorno.

In corso d'anno è stato risolto consensualmente il contratto che prevedeva l'affidamento della gestione del parcheggio pubblico ad una società specializzata nel settore; la mancanza di risultati che fossero in linea con le aspettative ha indotto la controparte a richiedere lo scioglimento dell'accordo assunto nel 2012. E' stato quindi deciso di puntare su una gestione *in house* del parcheggio, affidandola alla società controllata CASTIMM Srl, ritenendo che l'intervento diretto possa meglio sostenere la fase di *start up* dell'iniziativa, in attesa, in particolare, di interventi sul traffico e sulla sosta nella zona di influenza del parcheggio, che appaiono indispensabili per la messa a pieno regime dell'infrastruttura.

In corso d'anno sono state formalizzate anche alcune vendite di box e posti auto a privati per complessivi Euro 253.500.

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 1.969.793, si è ridotto in valore assoluto rispetto all'anno precedente del 13,9%; tale riduzione è imputabile in parte alla già citata vendita delle aree di Paduletta, che ha richiesto la preventiva riduzione del perimetro della locazione che interessa l'intero Terminal; a ciò si è aggiunto il mancato incasso, per quattro mesi, da settembre a dicembre, dei canoni locativi relativi al capannone industriale di Guasticce, il cui contratto, come più sopra già anticipato, è stato rinnovato a dicembre scorso, ma con effetto economico a partire dal mese di marzo del corrente esercizio.

Vari interventi ordinari, resisi necessari per la conservazione di alcuni beni residenziali, direzionali ed industriali, hanno comportato costi di manutenzione per Euro 84.103, in linea rispetto all'analogo dato del precedente esercizio.

Complessivamente la resa del patrimonio immobiliare ad uso residenziale risulta ancora non ottimale, stante la presenza in portafoglio di 38 alloggi, che, anziché essere locati a canone libero, sono a tutt'oggi sottoposti ad un regime locativo equivalente a quello dell'edilizia residenziale pubblica. Ciò 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". La proprietà degli immobili impegnati nel progetto "Stringi-Stringi" comportano un'entrata molto modesta rispetto ai costi di gestione, fiscali e finanziari che vi gravano.

Ai predetti appartamenti si aggiungono vari altri immobili che sono stati liberati dai precedenti occupanti e proposti in vendita, ma che, al momento, non hanno ancora trovato adeguata collocazione sul mercato. Per essi, pur nella perdurante crisi generale e del mercato immobiliare in particolare, stanno comunque palesandosi rinnovati interessi.

Risultano invece adeguatamente remunerati (circa il 9% rispetto al valore di libro) gli investimenti in immobili ad uso industriale, direzionale e commerciale che sono stati messi a reddito.

2.4 Servizi

2.4.1 Attività di gestione del Patto Territoriale di Livorno

La Società, oltre alle attività principali legate alle iniziative a sostegno dello sviluppo economico del territorio e della riqualificazione urbana, risulta ancora impegnata nelle attività di gestione del "Patto Territoriale di Livorno e dell'area livornese", per conto del Ministero dello Sviluppo Economico.

Nel corso del 2013 SPIL ha presentato al competente Ministero due progetti infrastrutturali, promossi l'uno dal Comune di Livorno e l'altro dal Comune di Collesalveti. Ambedue le iniziative (che portano all'integrale riutilizzo di 2,84 milioni di euro derivanti dalle economie generatesi nelle precedenti fasi di attuazione del Patto Territoriale) sono state ammesse alle agevolazioni ministeriali, che copriranno il 100% delle spese previste.

L'erogazione dei predetti servizi non ha al momento portato alcun ricavo alla Società poiché il Ministero, a fronte dei rinnovati impegni richiesti ai soggetti gestori dei patti territoriali, non ha finora previsto adeguate integrazioni al contributo globale a suo tempo stanziato per la copertura del servizio richiesto.

2.4.2 Attività di supporto al marketing territoriale

La Società, investita dal Comune di Livorno del ruolo di supporto per le politiche di marketing territoriale, ha collaborato con l'Amministrazione nella redazione e presentazione alla Regione Toscana del progetto "*Build – Business Innovation Livorno Development*", che è stato ammesso, attraverso procedure di bando

pubblico, ai finanziamenti regionali stanziati per il sostegno delle politiche di attrazione degli investimenti.

Il progetto, che rientra nel più vasto ambito delle politiche di marketing territoriale messe in atto dalla Regione Toscana con il coordinamento di Toscana Promozione, si è posto l'obiettivo di definire le attuali opportunità localizzative presenti nell'area livornese, dando evidenza alle prospettive di sviluppo economico per il futuro del territorio, con particolare attenzione ai settori chiave dell'economica locale.

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 unipersonali PST-BIC Livorno Srl in liquidazione e CASTIMM Srl. Di seguito vengono sinteticamente riassunti gli esiti della gestione delle predette società.

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

La società, posta in liquidazione nel 2012, nel corso dell'esercizio ha ultimato un appalto di servizi per conto della Provincia di Livorno (Sostegno all'autoimprenditorialità), cessando così tutte le attività commerciali in essere.

Il liquidatore, con il sostegno finanziario del socio unico, ha fronteggiato le varie posizioni debitorie ancora sospese nei confronti di fornitori e banche, attivando, altresì, i necessari passaggi per il recupero dei crediti pendenti.

Sono state assunte anche varie iniziative per tentare il ricollocamento del personale dipendente, per il quale è stata richiesta ed ottenuta la cassa integrazione in deroga. Iniziative che, peraltro, non hanno finora conseguito i risultati sperati.

Il PST-BIC ha chiuso l'esercizio 2013 con una perdita di Euro 57.744 dopo aver speso Euro 33.061 per oneri finanziari ed Euro 24.843 per una minusvalenza generata dalla cessione, a valori correnti, dell'85% delle quote della società Comploab Srl.

Nel bilancio 2013 di SPIL è stata operata l'integrale svalutazione dei crediti finanziari, pari ad Euro 149.919, vantati nei confronti del PST-BIC per i pagamenti a fornitori e banche eseguiti dal socio unico per conto della partecipata.

2.5.2 CASTIMM S.r.l. unipersonale

CASTIMM, la cui attività, fino allo scorso mese di novembre, si concretizzava nella gestione di alcuni immobili di proprietà, a partire dal mese di novembre, come già anticipato, è stata investita dell'attività di gestione diretta del parcheggio pubblico

Odeon. L'ampliamento dell'oggetto sociale e l'avvio della nuova iniziativa comporteranno un incremento significativo delle attività in capo alla società controllata a partire dall'anno in corso.

CASTIMM ha chiuso l'esercizio 2013 con un utile netto di Euro 2.524, dopo aver speso imposte per Euro 3.011.

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			
<i>Attivo</i>	<i>Importo in unità di €</i>	<i>Passivo</i>	<i>Importo in unità di €</i>
ATTIVO FISSO	31.545.676	MEZZI PROPRI	20.288.168
Immobilizzazioni immateriali	45.996	Capitale sociale	2.858.626
Immobilizzazioni materiali	29.784.166	Riserve	17.429.542
Immobilizzazioni finanziarie	1.715.514	Utile esercizio non distribuito	93.684
ATTIVO CIRCOLANTE (AC)	28.417.506	PASSIVITA' CONSOLIDATE	19.647.993
Magazzino	26.760.123		
Liquidità differite	1.093.058	PASSIVITA' CORRENTI	19.933.337
Liquidità immediate	564.325		
CAPITALE INVESTITO (CI)	59.963.182	CAPITALE DI FINANZIAMENTO	59.963.182

STATO PATRIMONIALE FUNZIONALE			
<i>Attivo</i>	<i>Importo in unità di €</i>	<i>Passivo</i>	<i>Importo in unità di €</i>
CAPITALE INVESTITO OPERATIVO	58.412.625	MEZZI PROPRI	20.381.852
		PASSIVITA' DI FINANZIAMENTO	33.173.192
IMPIEGHI EXTRA-OPERATIVI	1.550.557		
		PASSIVITA' OPERATIVE	6.408.138
CAPITALE INVESTITO (CI)	59.963.182	CAPITALE DI FINANZIAMENTO	59.963.182

INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI		
Margine primario di struttura	Mezzi propri - Attivo fisso	-€ 11.257.508
Quoziente primario di struttura	Mezzi propri / Attivo fisso	0,64
Margine secondario di struttura	(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso	€ 8.390.485
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	1,27

INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI		
Quoziente di indebitamento complessivo	(Pml + Pc) / Mezzi Propri	1,95
Quoziente di indebitamento finanziario	Passività di finanziamento / Mezzi Propri	1,63

INDICATORI DI SOLVIBILITA'		
Margine di disponibilità	Attivo circolante - Passività correnti	€ 8.484.169
Quoziente di disponibilità	Attivo circolante / Passività correnti	1,43
Margine di tesoreria	(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti	-€ 18.275.954
Quoziente di tesoreria	(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti	0,08

L'analisi della situazione finanziaria evidenzia, in primo luogo, un'adeguata capitalizzazione della Società, che finanzia con mezzi propri il 64% delle immobilizzazioni; il margine secondario di struttura [(mezzi propri + passività consolidate) - attivo fisso] indica un'eccedenza positiva per Euro 8.390.485 ovvero una parziale copertura (circa il 30%) 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 finanzia 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, in misura consistente, da linee di credito a medio termine.

Gli impieghi a lunga scadenza sono, quindi, integralmente coperti con fonti di corrispondente durata e la composizione delle fonti di finanziamento, suddivise tra mezzi propri (34%) e mezzi di terzi (66%), risulta adeguatamente bilanciata.

Tali parametri inducono ad esprimere un giudizio positivo sulla solidità aziendale ovvero sulla capacità della Società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine. Ciò dipende, ovviamente, dalla monetizzabilità del magazzino, che, nel caso di SPIL, è rappresentato esclusivamente da prodotti immobiliari. Si tratta, in massima parte, di "prodotto finito" e non più in corso di realizzazione; sono quindi beni immediatamente vendibili. Il problema è la reale capacità del mercato immobiliare di assorbire in questo momento tali prodotti. Le tipologie di asset presenti nel portafoglio societario (frazionati e ben diversificati) inducono ad un cauto ottimismo circa la loro possibile collocazione sul mercato; questo a condizione che, come si auspica, il mercato in generale, e quello locale in particolare, siano in grado di dare segnali di ripresa a breve; segnali al momento presenti, ma ancora molto deboli.

Si dovrà considerare, quanto meno per certe tipologie di immobili, una rivisitazione al ribasso dei prezzi di vendita, che, peraltro, potrà essere presa in considerazione solo in presenza di segnali più consistenti di ripresa del settore immobiliare; ciò per evitare di vanificare politiche di prezzo più aggressive che non trovino riscontro in una domanda effettiva.

Quanto appena detto vale anche a commento degli indicatori di solvibilità (o liquidità), che hanno lo scopo di rappresentare la capacità dell'azienda di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve termine. A fronte di un margine di disponibilità (attivo circolante - passività correnti) positivo per +8,48 milioni, si riscontra, infatti, un margine di tesoreria [(liquidità differite+liquidità immediate)-passività correnti] negativo per -18,27 milioni. Tale ultimo indice appare migliorabile, in condizioni correnti, con la monetizzazione quanto meno di una parte del valore di magazzino. La Società, tenendo conto della perdurante incertezza del mercato, ha comunque richiesto di spostare una parte consistente delle passività correnti (circa il 40%), oltre i 12 mesi, ovvero su scadenze più coerenti, per durata, con le previsioni di commercializzazione degli investimenti realizzati. Tale richiesta è già in corso di valutazione da parte della banca interessata all'operazione.

3.2 Analisi della situazione reddituale

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	
	<i>Importo in unità di €</i>
Ricavi delle vendite	2.226.453
Produzione interna	-164.439
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	2.062.014
Costi esterni operativi	710.056
Valore aggiunto	1.351.958
Costi del personale	723.128
MARGINE OPERATIVO LORDO	628.830
Ammortamenti e accantonamenti	372.678
RISULTATO OPERATIVO	256.152
Risultato dell'area accessoria	2.535.020
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	-325.590
EBIT NORMALIZZATO	2.465.582
Risultato dell'area straordinaria	-275.652
EBIT INTEGRALE	2.189.930
Oneri finanziari	1.478.232
RISULTATO LORDO	711.698
Imposte sul reddito	-618.014
RISULTATO NETTO	93.684

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 evidenziare 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	Risultato netto/Mezzi propri medi	0,46%
ROE lordo	Risultato lordo/Mezzi propri medi	3,49%
ROI	Risultato operativo/(C/O medio - Passività operative medie)	0,49%
ROS	Risultato operativo/ Ricavi di vendite	11,50%

Andando ad analizzare gli indici di redditività, riscontriamo un ROE di segno positivo (ROE netto = 0,46% / ROE lordo = 3,49%) ed un ROI anch'esso positivo, seppur di valore contenuto (0,49%). Tali indici risultano condizionati da alcune partite di natura straordinaria che hanno inciso sui risultati economici di periodo (svalutazioni di crediti finanziari e transazioni) e dalla struttura finanziaria che caratterizza l'attuale fase della Società, come meglio spiegato in altra parte della presente relazione.

Uno stabile miglioramento degli indici reddituali passa però per una riduzione del carico finanziario, che ad oggi assorbe troppa parte del risultato di gestione. Su questo fronte appare decisiva la prosecuzione del piano di riassetto del portafoglio immobiliare, intrapreso dalla Società negli ultimi esercizi. I ritorni positivi in termini

di vendite, testimoniati dal volume dei ricavi, hanno consentito di ridurre la posizione debitoria sia nei confronti dei fornitori che delle banche. Restano ancora da attuare alcune operazioni di dismissione di *asset* non strategici, in particolare civili abitazioni, e di beni che, per ragioni indipendenti dalla volontà della Società, non sono valorizzabili in tempi certi.

Se non matureranno tali opportunità, pur in presenza di buoni risultati da gestione caratteristica, come quelli conseguiti sia nel 2012 che nel 2013 (ROS = 11,50%), i risultati economici, e conseguentemente la capacità di autofinanziamento dell'azienda, non potranno raggiungere i livelli necessari ad un rapido riequilibrio dell'assetto finanziario.

Questo vale ancor di più se si tiene conto anche della gravosità dell'incidenza fiscale, che comporta la ripresa a tassazione di una molteplicità di voci di costo, tra le quali si segnala l'IMU (che nel 2013 ha comportato un costo di Euro 305.813) e - ai sensi dell'art. 96 del T.U.I.R. - la quota di oneri finanziari eccedenti il 30% del margine operativo lordo (Euro 492.345 di competenza dell'esercizio).

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 2013, la pianta organica della Società risultava così costituita:

SPIL SpA	FULL TIME DETERMINATO	FULL TIME INDETERMINATO	PART-TIME DETERMINATO	PART-TIME INDETERMINATO
DIRIGENTI		2		
QUADRI		1		
IMPIEGATI		5		4
APPRENDISTI				
TOTALE		8		4

Rispetto all'esercizio precedente, l'organico si è ridotto di un'unità lavorativa, collocata a riposo per sopraggiunti limiti d'età.

Ai sensi del 2° comma dell'art. 2428 codice civile, come novellato dal D. Lgs. n. 32/2007, si precisa, con riguardo sia a SPIL che alle società da essa controllate, che nel corso dell'esercizio 2013:

- 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, al momento, non ha in uso alcun modello di gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001.

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

Nel 2013 sono intercorsi con la società PST-BIC Livorno Srlu in liquidazione rapporti commerciali di comodato (aventi ad oggetto la sede legale della partecipata); rapporti finanziari di sostegno per fronteggiare gli impegni societari verso fornitori e banche; attività di supporto nella gestione amministrativa. Alla fine dell'esercizio SPIL vantava nei confronti della controllata un credito per canoni locativi pregressi ed aveva ancora in essere garanzie in favore di terzi relative ad anticipazioni su contributi pubblici destinati ad attività di formazione agevolata svolte dalla controllata. Al 31/12/2013 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 aggiungeva anche un credito verso il PST-BIC, originariamente vantato da altra società controllata, la SERCAL S.r.l.u., oggi cessata; credito a suo tempo ceduto a SPIL nell'ambito della procedura di liquidazione di SERCAL.

I rapporti tra SPIL e la società controllata CASTIMM, relativi all'anno 2013, si sono sostanziati nella stipula del contratto di gestione del parcheggio pubblico Odeon; nel rinnovo di un contratto di *service* per la gestione amministrativa e di un contratto di gestione di tesoreria accentrata (*cash pooling*), peraltro interrotto in corso d'anno. Per i suddetti titoli, al 31 dicembre scorso, esistevano posizioni 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, non ancora corrisposti.

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, detiene solo partecipazioni di minoranza, di relativa importanza strategica.

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

5.2.2 Rapporti con imprese collegate

Non esistono società collegate ai sensi dell'art. 2359 del codice civile.

5.2.3 Rapporti con Ente controllante

Nel corso del 2013 si è esaurito il rapporto locativo relativo ad un'unità immobiliare in precedenza occupata da alcuni uffici del Comune di Livorno, che controlla SPIL, detenendo il 61,435% del capitale sociale.

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

Per maggiori dettagli si rinvia al prospetto che segue.

Rapporti con società controllate ed Ente controllante

Rapporti commerciali e diversi										
Denominazione	Esercizio 2013 (valore al 31/12/2013)				Esercizio 2013					
	Crediti	Debiti	Garanzie	Impegni	Beni	Costi Servizi	Altro	Ricavi Beni	Ricavi Servizi	Altro
<i>Pst Bic Livorno Srlu in liquidazione</i>						13.062				
<i>Castimm Srlu</i>	15.997								11.963	
<i>Comune di Livorno</i>										
Rapporti finanziari										
Denominazione	Esercizio 2013 (valore al 31/12/2013)				Esercizio 2013					
	Crediti	Debiti	Garanzie prestate	Impegni	Oneri			Proventi		
<i>Pst Bic Livorno Srlu in liquidazione</i>		47.764	80.795		160.951					
<i>Castimm Srlu</i>	72.315							607		
<i>Comune di Livorno</i>		462.935			207.908			16.869		

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

In aggiunta a quanto descritto nei vari punti di questa relazione, si segnala l'intervenuta formalizzazione, dopo la chiusura dell'esercizio, di un rogito notarile di vendita e di un preliminare di vendita aventi ad oggetto, entrambi, aree a piazzale poste in ambito portuale. La definizione di tali operazioni consente di prospettare una chiusura positiva del primo semestre dell'anno corrente.

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 anticipato, si ribadisce che l'esercizio 2014 vedrà la Società ancora concentrata nella commercializzazione e/o messa a reddito delle varie parti, a diversa destinazione, di cui si compone il nuovo complesso Odeon; proseguiranno, inoltre, le attività per collocare sul mercato gli immobili ritenuti non strategici o comunque non valorizzabili con intervento diretto.

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 emerso dal 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), ha comportato 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 da parte di vari affittuari, dovuta all'ulteriore, pesante aggravamento dell'illiquidità del mercato.

Tali circostanze hanno richiesto la formalizzazione di accordi per la posticipazione del pagamento delle quote capitale di alcuni mutui ed un piano di rientro dilazionato concordato con il principale fornitore; nei confronti di quest'ultimo, nel corso del mese di dicembre 2013, è stato altresì definito un accordo transattivo a chiusura integrale di ogni pendenza relativa a tutti i rapporti trascorsi. Accordo che ha peraltro comportato a carico della Società un onere aggiuntivo sull'esercizio di 150.000,00 euro.

La ricerca di una normalizzazione della situazione finanziaria, che caratterizza questa fase della vita sociale, come già detto, passa necessariamente, dall'alleggerimento del magazzino (Odeon e aree di Guasticce) e dalla cessione degli *asset* immobiliari non strategici. Operazioni che, peraltro, non dipendono esclusivamente dalle capacità commerciali della Società, ma anche dalle volontà e da concrete iniziative delle Amministrazioni comunali socie, oltre che, ovviamente, da una auspicata ripresa economica generale, che 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 scadenza prevista a giugno 2015, è parametrato ad un piano di ammortamento con valore iniziale di poco superiore ai 10 milioni di euro.

Con tale strumento, sostanzialmente, si è voluto 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 un terzo 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 (garage, posti auto e spazi commerciali), nonostante la contrazione del settore immobiliare degli ultimi anni, comporta un'esposizione ancora accettabile rispetto a rischi di mercato o di prezzo: la carenza di soluzioni di sosta nel centro della città e la contenuta contrazione dei prezzi di questa particolare tipologia di beni, rispetto alla generale riduzione del valore venale di tutte le altre tipologie di immobili, legittimano una fondata aspettativa di recupero dei capitali investiti.

E' chiaro, comunque, che per garantire un soddisfacente ritorno dall'operazione Odeon, in specie per la parte dedicata a parcheggio pubblico, sarà necessario che la struttura sia considerata parte integrante delle politiche di mobilità urbana che il Comune di Livorno intenderà assumere nel prossimo mandato amministrativo; ciò 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 dell'iniziativa.

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.

Si riferisce, infine, che la Società è parte in tre distinte azioni giudiziarie.

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 Srlu, 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, la presente relazione si conclude con la proposta di destinare l'utile netto d'esercizio, pari ad € 93.684, a riserva legale per quanto previsto per legge ed a Riserva facoltativa per la quota residua.

Livorno, 27 marzo 2014

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Dott. Riccardo Vitti