

## Organi sociali

---

### Consiglio di Amministrazione

**Luciano Guidotti** **Presidente**

Alberto Varetti Vice-presidente

Barbara Ferrone Consigliere

Francesca Mazzantini Consigliere

Roberto Nardi Consigliere

Elena Regoli Consigliere

Stefano Panicacci Consigliere

---

### Collegio Sindacale

**Raffaele Dynys** **Presidente**

Susanna Corsini Sindaco effettivo

Lucio Zannella Sindaco effettivo



# **NOTA INTEGRATIVA**

## Criteri di formazione

Il Bilancio al 31/12/2014 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 2013 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.

Il presente bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale, opportunamente valutato dal consiglio di amministrazione ed indicato nel punto 7 della relazione sulla gestione.

## 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:

<b>Voce</b>	<b>Beni</b>	<b>Aliquote ammortamento</b>
01	Costi di impianto ed ampliamento	20%
03	Licenze software	20% oppure in base alla durata della licenza
07	Oneri stipula mutui	in base alla durata del finanziamento in quote costanti

##### **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.

Con riferimento alle modifiche introdotte dalla nuova formulazione del principio

contabile OIC n. 16, la Società non ha proceduto allo scorporo del valore dei terreni per gli immobili a destinazione abitativa in quanto non ha effettuato l'ammortamento su tali beni, ritenendo, 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:

<b>Voce</b>	<b>Beni</b>	<b>Aliquote ammortamento</b>
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.

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

### **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, ove esistenti.

#### 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, di progettazione, 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; per tutti i cespiti iscritti a rimanenze è stato utilizzato il predetto criterio, tenendo conto che l'ipotetico minor valore di realizzazione riferibile ad alcuni beni immobili in corso di lavorazione rispetto a valori di mercato - al momento difficilmente quantificabili stante la perdurante staticità di transazioni e di domanda - appare comunque compensato dalle marginalità generabili con la realizzazione di altri cespiti a rimanenze, caricati a valori di acquisto sicuramente inferiori rispetto a quelli stimabili in sede di futuro realizzo;
- da materie prime (cancelleria, stampati ecc.), il cui criterio di valutazione è stato quello del Fifo.

Ai fini del punto n. 10 dell'art. 2426 Codice Civile, si segnala che il valore di mercato dei beni fungibili non differisce in misura apprezzabile dai rispettivi costi correnti alla chiusura dell'esercizio.

I lavori in corso di ordinazione di durata ultrannuale, ove esistenti, sono stati iscritti in base alla percentuale del corrispettivo pattuito correlato allo stato di avanzamento lavori.

#### **CII - Crediti**

I crediti sono iscritti nello stato patrimoniale secondo il loro valore di presumibile realizzo e tenendo conto di tutte le perdite prudentemente stimate.

#### **CIV - Disponibilità liquide**

Sono iscritte al valore nominale.

### **Lettera D – Ratei e Risconti**

Nella voce ratei e risconti sono iscritti i ricavi ed i costi di competenza dell'esercizio che verranno conseguiti o sostenuti in esercizi successivi e quelli conseguiti o sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi futuri, comunque comuni a due o più esercizi e la cui entità varia in

ragione del tempo.

## **Passivo**

### **Lettera B - Fondi per rischi ed oneri**

I fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti non compresi tra quelli che hanno rettificato i valori dell'attivo destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio erano indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

#### 02-Per imposte anche differite

Sono calcolate le imposte differite sulle differenze temporanee tra il risultato di esercizio e l'imponibile fiscale.

### **Lettera C - Trattamento di fine rapporto subordinato**

Comprende, al netto degli anticipi erogati, l'ammontare delle quote, determinate a norma dell'art. 2120 del Codice Civile, accantonate a fronte dei debiti nei confronti del personale dipendente, che non abbia optato per altro fondo pensionistico, in conformità alle disposizioni di legge, contratti collettivi di categoria e accordi aziendali.

### **Lettera D - Debiti**

Sono iscritti al valore nominale.

## **Conto Economico**

### **Costi e Ricavi**

I componenti positivi e negativi di reddito sono stati inclusi per competenza, escludendo gli utili non realizzati alla data di chiusura del bilancio e tenendo conto dei rischi e delle perdite maturati nel periodo, anche se divenuti noti successivamente.

### **Dividendi**

I dividendi sono rilevati per competenza nei limiti di quanto deliberato dagli organi societari delle società controllate prima della data di approvazione del presente documento.

I dividendi deliberati da società, controllate e non, successivamente a tale data, sono contabilizzati nell'esercizio in cui la relativa delibera è stata assunta ed in cui sorge il diritto dei soci a percepire il dividendo.

### **Imposte sul reddito**

Le imposte del periodo sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale; il debito

previsto è rilevato alla voce "debiti tributari".

Inoltre sono state calcolate le imposte differite sia attive che passive per riflettere gli effetti fiscali derivanti dalle differenze di natura temporanea, in ossequio al principio contabile OIC n. 25.

In seguito all'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 iscriverne 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 2014 vi è stata la contabilizzazione del differenziale negativo per gli interessi di competenza pari ad Euro 205.365,79.

Sulla base di quanto certificato dalla banca emittente, il derivato, al 31/12/2014, esprimeva un valore negativo di Euro 96.115, come indicato nei conti d'ordine.

## STATO PATRIMONIALE

### B) Immobilizzazioni

#### BI. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
40.311	30.928	(9.383)

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	3.444,82	0

Detti costi sono iscritti con il consenso del Collegio Sindacale ed a fronte di essi esistono riserve disponibili sufficienti per una eventuale distribuzione dei dividendi.

#### BI-3) Diritti, brevetti industriali

Il decremento della voce in questione è dovuto all'ammortamento del periodo delle licenze software di cui dispone la Società.

#### BI-7) Altre

Per le altre immobilizzazioni immateriali, i decrementi sono determinati dagli ammortamenti.

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 31/12/2014</i>	<i>Variazioni</i>
29.784.166	29.952.044	167.978

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 alcuni terreni.

Nel corso dell'esercizio si è proceduto ad una riclassificazione alla voce Immobilizzazioni Materiali di una porzione di fabbricato che al 1 gennaio 2014 risultava tra le rimanenze per un valore pari ad € 236.372.

Alcuni fabbricati risultano gravati da vincoli di ipoteca.

#### BII-2) Impianti e macchinario

I decrementi concernono gli ammortamenti del periodo.

#### BII-4) Altri beni

La variazione del periodo è dovuta principalmente agli ammortamenti e agli acquisti e cessioni di materiale.

### **BIII. Immobilizzazioni finanziarie**

#### BIII-1) Partecipazioni

<i>31/12/2013</i>	<i>Incrementi</i>	<i>Decrementi</i>	<i>31/12/2014</i>
1.276.000	17.559	(17.599)	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	(668.683)	(57.329)	100,00	0
Castimm Srlu	Livorno	100.000	278.048	2.932	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 17.599, relativa ad una anticipazione finanziaria non onerosa effettuata in favore della controllata nel corso del 2014, 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 un termine superiore ai 18 mesi.

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 39.692, è relativo alla distribuzione dei dividendi relativi agli esercizi 2011 e 2012 ed alle somme connesse 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; trattasi di un credito interamente svalutato.

#### BIII 2-d) Crediti vs. altri

Trattasi di un unico 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, sono state interamente svalutate nel corso dei precedenti esercizi. A seguito 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.

## C) Attivo circolante

### CI. Rimanenze

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
26.079.944	25.876.369	(203.575)

Le rimanenze sono suddivise nei seguenti gruppi riguardanti:

Bil. CEE	Dettaglio	Valore
CI-1	cancelleria - materie prime;	207
CI-2	complesso ex cinema Odeon - Foyer;	5.028.930
CI-2	immobili civili limitrofi Largo Valdesi	1.464.876
CI-2	terreni industriali Piana di Guasticce;	1.900.161
CI-2	area limitrofa Viale Carducci (diritto di superficie ipogeo);	215.828
CI-4 a)	immobili area ex CMF - Guasticce.	560.522
CI-4 a)	complesso ex cinema Odeon - parcheggio pubblico a rotazione	6.611.644
CI-4 a)	complesso ex cinema Odeon - box e posti auto	8.768.665
CI-4 b)	immobili in Comune di Livorno	1.280.036
CI-5	acconto terreno Livorno	45.500
<b>Totale</b>		<b>25.876.369</b>

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

### II. Crediti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
1.841.465	2.386.958	545.494

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	1.503.437	23.000		1.526.437
vs imprese controllate *	66.912			66.912
vs ente controllante *	0			0
vs Erario	486	32.432		32.918
imposte anticipate	734.721	5.542		740.263
vs altri	19.968		460	20.428
(* di natura commerciale)				
<b>Totale</b>	<b>2.325.524</b>	<b>60.974</b>	<b>460</b>	<b>2.386.958</b>

#### 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 6 imprese rappresentano circa il 75% dell'ammontare complessivo.

Alla data di redazione del presente documento il credito vantato verso il cliente principale, pari ad Euro 672.416, è stato interamente incassato.

#### 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 bonus DI 66/14: Euro 486.

#### CII-4ter) Imposte anticipate

Gli importi sono i seguenti:

IRES imposte anticipate	734.721
IRAP imposte anticipate	5.542
<i>Totale</i>	<i>740.263</i>

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

#### CII-5) Crediti verso altri

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

- credito per contratto manutenzione software contabilità: Euro 1.906;
- credito vs Inail: Euro 1.183.

### **CIV. Disponibilità liquide**

<i>Saldo al 31/12/2013</i>	<i>Saldo al 31/12/2014</i>	<i>Variazioni</i>
564.325	66.148	(498.177)

#### 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 31/12/2014</i>	<i>Variazioni</i>
102.414	120.063	17.649

##### D1) Ratei

Riguardano interessi, pari a Euro 97.741, 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 31/12/2014</i>	<i>Variazioni</i>
20.381.852	20.395.753	13.901

\*al lordo rettifiche arrotondamenti euro extracontabili

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.

La Società non ha emesso azioni di godimento.

### B) Fondi per rischi e oneri

<i>Saldo al 31/12/2013</i>	<i>Saldo al 31/12/2014</i>	<i>Variazioni</i>
2.006.029	2.108.312	102.283

#### B2) Fondo per imposte anche differite

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>Incrementi</i>	<i>Decrementi</i>	<i>31/12/2014</i>
Per imposte	2.006.029	331.821	(229.538)	2.108.312

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 1.122.645, 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 società Fenice S.r.l.u., fusa per incorporazione in SPIL; 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;
- 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 31/12/2014</i>	<i>Variazioni</i>
329.661	368.269	38.608

La variazione è così costituita:

Incremento per accantonamento dell'esercizio	34.207
Incremento per rivalutazione capitale	4.945
Decremento per imposta sostitutiva DLG 47/00	(544)
Decremento per anticipi dell'esercizio	
Decremento per utilizzo dell'esercizio	
	38.608

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 31/12/2014</i>	<i>Variazioni</i>
37.145.845	36.921.965	(223.880)

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>Variazioni</i>
D4-Debiti vs banche	32.658.024	32.207.387	(450.637)
D6-Acconti	431.447	248.917	(182.530)
D7-Debiti vs fornitori	945.087	755.701	(189.386)
D9-Debiti vs controllate	52.233	18.271	(33.962)
D11-Debiti vs controllanti	462.935	875.984	413.049
D12- Debiti tributari	1.368.969	1.395.346	26.377
D13- Debiti vs enti previd.	38.392	38.479	87
D14-Altri debiti	1.188.758	1.374.156	185.398
<b>Totale</b>	<b>37.145.845</b>	<b>36.914.241</b>	<b>(231.604)</b>

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	15.623.805	8.925.136	7.658.446	32.207.387
D6-Debiti per acconti	146.137	102.780		248.917
D7-Debiti vs fornitori	675.053	80.648		755.701
D9-Debiti vs controllate	14.571	3.700		18.271
D11-Debiti vs controllanti	696.447	179.537		875.984
D12-Debiti tributari	1.288.771	106.575		1.395.346
D13-Debiti vs enti prev.	28.388	10.091		38.479
D14-Altri debiti	1.056.749	317.407		1.374.156
<b>Totale</b>	<b>19.529.921</b>	<b>9.725.874</b>	<b>7.658.446</b>	<b>36.914.241</b>

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:

Descrizione	Debiti non assistiti da garanzie reali	Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali			Totale
		Ipoteche su terreni o fabbricati	Pegni	Avalli	
D4-Debiti vs banche	2.916.101	29.291.286			32.207.387
D6-Debiti per acconti	248.917				248.917
D7-Debiti vs fornitori	755.701				755.701
D9-Debiti vs controllate	18.271				18.271
D11-Debiti vs controllanti	875.984				875.984
D12-Debiti tributari	1.395.346				1.395.346
D13-Debiti vs enti prev.	38.479				38.479
D14-Altri	1.374.156				1.374.156
<b>Totale</b>	<b>7.622.955</b>	<b>29.291.286</b>			<b>36.914.241</b>

#### D4) Debiti verso banche

Descrizione	Importo	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Mutui passivi	2.796.583	10.105.171
Finanziamenti bancari a breve termine	2.916.101	
Finanziamenti operazione ex Odeon	9.911.121	6.478.411
<b>Totale</b>	<b>15.623.805</b>	<b>16.583.582</b>

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

- al rimborso di parte delle quote capitali dei mutui in essere;
- al rimborso di parte di uno dei due finanziamenti contratti dalla Società per far fronte all'operazione "ex cinema Odeon".

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 al saldo 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 e IMU 2012 (già oggetto di accertamento con adesione e accordo di pagamento dilazionato), IMU 2013 e IMU 2014, comprensivi di interessi e sanzioni rapportati alla data del 31/12/2014.

#### 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 (giudizio attualmente pendente in Cassazione);
- Euro 420.521: debito per ICI/IMU anni 2011-2014 comprensivi di interessi e sanzioni rapportati alla data del 31/12/2014;
- Euro 310.462 per depositi cauzionali ed interessi verso conduttori degli immobili di proprietà della Società;
- Euro 53.333 per canoni locativi anticipati;
- Euro 48.758 per competenze personale dipendente da liquidare;
- Euro 50.745 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 31/12/2014</i>	<i>Variazioni</i>
99.795	168.514	68.719

I ratei sono costituiti principalmente dagli importi relativi ai:

- ratei di 14a mensilità per il personale dipendente, comprensivi degli oneri accessori per complessivi Euro 23.349;
- quota di competenza dell'esercizio degli interessi passivi su uno dei due finanziamenti assunti per la copertura dell'operazione Odeon, da liquidarsi secondo i criteri temporali fissati contrattualmente, pari ad Euro 56.931.

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

## Conti d'ordine

Descrizione	31/12/2013	31/12/2014	Variazioni
Sistema improprio dei rischi	1.156.902	934.243	(222.659)

### 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 di un'area posta su Viale Carducci (diritto di superficie ipogeo);
- Euro 475.376 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 al momento pendente in Cassazione;
- Euro 75.000 per fideiussione bancaria rilasciata ex lege 210/2004 a favore di soggetti privati a garanzia dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili in corso di costruzione al momento del rilascio della garanzia.

le garanzie reali a favore di terzi, costituite da:

- Euro 118.886 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.

Sono state annullate in corso d'anno due co-obbligazioni fideiussorie relative a polizze assicurative rilasciate a favore della Provincia di Livorno e nell'interesse della controllata PST-BIC Livorno S.r.l.u. in liquidazione, a garanzia del pagamento anticipato di quota parte di contributi a suo tempo 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 presente nota integrativa, alla data del 31/12/2014 è stato attribuito dall'ente emittente un fair value negativo pari ad Euro 96.115.

## 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 SPIL 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 31/12/2014	Variazioni
5.163.613	3.641.873	(1.521.740)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2014	Variazioni
A1-Ricavi vendite e prestazioni	2.226.453	2.020.240	(206.213)
A2-Variaz. rimanenze prodotti	(164.439)	13.089	177.528
A3-Variaz. lavori in corso su ordinazione			
A4-Incrementi immobil. in corso			
A5-Altri proventi	3.101.599	1.608.544	(1.493.055)
<b>Totale</b>	<b>5.163.613</b>	<b>3.641.873</b>	<b>(1.521.740)</b>

#### 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	31/12/2014	Variazioni
Vendite	253.500		(253.500)
Prestazioni di servizi	3.160	9.355	6.195
Locazioni	1.969.793	2.010.885	41.092
<b>Totale</b>	<b>2.226.453</b>	<b>2.020.240</b>	<b>(206.213)</b>

#### 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:

- plusvalenze generate dalla cessione di alcuni immobili industriali;
- ricavi per affidamento in gestione di spazi a parcheggio e riaddebito di costi condominiali sostenuti per il parcheggio Odeon.
- 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 31/12/2014</i>	<i>Variazioni</i>
2.372.441	1.739.035	(633.406)

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

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>Variazioni</i>
Materie prime, sussid. e merci	8.709	6.140	(2.569)

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>31/12/2014</i>	<i>Variazioni</i>
Servizi	683.192	401.623	(281.569)

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	42.793
Consiglieri Consiglio di Amministrazione	8.814
Collegio Sindacale	18.617

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>31/12/2014</i>	<i>Variazioni</i>
Godimento di beni di terzi	17.636	10.368	(7.268)

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>31/12/2014</i>	<i>Variazioni</i>
Salari e stipendi	492.092	500.679	8.587
Oneri sociali	175.526	178.209	2.683
Trattamento di fine rapporto	43.510	39.156	(4.354)
Altri costi per il personale	12.000		(12.000)
<b>Totale</b>	<b>723.128</b>	<b>718.044</b>	<b>(5.084)</b>

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>31/12/2014</i>	<i>Variazioni</i>
Dirigenti	2	2	
Impiegati	10	10	
<b>Totale</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	

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>31/12/2014</i>	<i>Variazioni</i>
Amm.to imm. immateriali	52.055	9.384	(42.671)
Amm.to imm. materiali	210.729	232.271	21.542
Svalutazione immobilizzazioni	92.439		(92.439)
Svalutazione crediti attivo circolante	17.455	8.778	(8.677)
<b>Totale</b>	<b>372.678</b>	<b>250.433</b>	<b>(122.245)</b>

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

B11) Variazioni delle rimanenze

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>Variazioni</i>
Rimanenze finali materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	519	(207)	(-726)

B14) Oneri diversi di gestione

Descrizione	31/12/2013	31/12/2014	Variazioni
Oneri diversi di gestione	566.579	352.634	(213.945)

Tra questi si segnalano:

- I.M.U.	Euro	297.036
- Imposta registro	Euro	12.038
- Tari	Euro	5.758
- IVA indetraibile x attività pro-rata 100% (per imm. residenziali)	Euro	3.614
- Pratiche edilizie-catastali	Euro	2.153

**C) Proventi e oneri finanziari**

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
1.443.528	1.370.902	(72.626)

\* considerato in valore assoluto

C15) Proventi da partecipazioni

Descrizione	31/12/2013	31/12/2014	Variazioni
C15)-Proventi da partecipazioni			

L'utile della società partecipata Castimm per il 2014 non è stato distribuito.

C16) Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2013	31/12/2014	Variazioni
C16)-Proventi finanziari	34.704	21.902	(12.802)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2014	Variazioni
C16a)-Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	3.830	4.038	208

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	31/12/2014	Variazioni
C16d)-Proventi diversi dai precedenti	30.874	17.864	(13.010)

I proventi diversi sono così suddivisi

Descrizione	Controllanti, Controllate, Collegate	Altri	Totale
Interessi bancari			
Interessi da clienti			
Altri proventi finanziari		21.902	21.902
<b>Totale</b>		<b>21.902</b>	<b>21.902</b>

### C17) Interessi e oneri finanziari

Descrizione	31/12/2013	31/12/2014	Variazioni
Interessi e altri oneri finanziari	1.478.232	1.392.804	(85.428)

\* considerato in valore assoluto

Descrizione	Controllanti, Controllate, Collegate	Altri	Totale
Interessi bancari		200.797	200.797
Interessi a fornitori		3.162	3.162
Interessi vs. Erario		42.980	42.980
Interessi su finanziamenti		915.261	915.261
Interessi di mora		20.505	20.505
I.R.S.		205.366	205.366
Altri oneri finanziari		4.733	4.733
<b>Totale</b>		<b>1.392.804</b>	<b>1.392.804</b>

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

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

Descrizione	Interessi ed oneri finanziari spesi nell'esercizio	Interessi ed oneri finanziari imputati a			Totale
		Fabbricati	Impianti e macchinari	Immobili in costruzione	
Interessi ed oneri finanziari:					
- relativi ad imprese controllate, collegate e controllanti					
- relativi ad altri	1.392.804				1.392.804
<b>Totale</b>	<b>1.392.804</b>				<b>1.392.804</b>

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 31/12/2014	Variazioni
360.294	17.599	(342.695)

\* considerato in valore assoluto

Tale voce si riferisce alle seguenti operazioni :

- ✓ la svalutazione della partecipazione nella controllata Pst-Bic Livorno S.r.l.u. in liquidazione per Euro 17.599.

## E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
275.652	99.846	(175.806)

\* considerato in valore assoluto

### E20) Proventi straordinari

Descrizione	31/12/2013	31/12/2014
Varie		23.164
Imposte es. precedenti.	17.336	15.049
Arrotondamenti euro extracontabili		2
<b>Totale</b>	<b>17.336</b>	<b>38.215</b>

Trattasi principalmente dell'adeguamento del fondo imposte anticipate e dell'allineamento del valore della sanzione per il mancato versamento dell'imposta Irap 2012, per la quale è in corso la rateizzazione con applicazione della sanzione ridotta.

### E21) Oneri straordinari

Descrizione	31/12/2013	31/12/2014
Imposte relative ad es. precedenti	292.988	124.740
Altre sopravvenienze		13.321
Arrotondamenti euro extracontabili		
<b>Totale</b>	<b>292.988</b>	<b>138.061</b>

La voce in questione riguarda principalmente la quantificazione di interessi e sanzioni relativi al debito per IMU, per IRES relativa al 2012 ed IRAP dell'anno 2013. Le sanzioni sono state prudenzialmente calcolate al 30%.

### E22) Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
618.014	400.590	(217.424)

\* considerato in valore assoluto

La voce accoglie il carico tributario (IRAP ed IRES) commisurato all'imponibile fiscale determinato apportando al risultato civilistico le rettifiche, in aumento o in diminuzione, derivanti dall'applicazione della normativa tributaria attualmente in vigore.

La fiscalità differita (imposte differite ed imposte anticipate) è stata conteggiata sulla base dell'aliquota prevista per legge per i prossimi esercizi e pari al 27,50% quanto all'IRES ed al 4,82% quanto all'IRAP.

L'iscrizione della fiscalità differita è avvenuta come segue:

- nell'attivo dello stato patrimoniale, nella categoria "CII-crediti", alla voce "4ter - imposte anticipate", sono stati iscritti gli importi delle imposte differite attive;
- nel passivo dello stato patrimoniale, nella categoria "B - Fondi per rischi ed

- oneri", alla voce "2 - per imposte, anche differite", sono state iscritte le imposte differite passive la cui riscossione appare probabile;
- nel conto economico, alla voce "22 - Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate", sono state stanziato le imposte relative alla fiscalità differita nei seguenti rispettivi valori:
    - Imposte correnti: Euro 266.710
    - Imposte anticipate/differite: Euro 133.880

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, 30 Marzo 2015

per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
Luciano Guidotti

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
XIII	Rendiconto finanziario

---

**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	3.444		-2.755		689						-689	3.444		-3.444		0
2 Costi di ricerca, sviluppo, pubblicità																
3 Diritti utilizzazione opere d'ingegno	43.836		-42.523		1.313						-656	43.836		-43.179		657
4 Concessioni, licenze marchi e diritti simili																
5 Avviamento																
6 Immobilizzazioni in corso e acconti	0				0						0					0
7 Altre	538.029		-499.720		38.309			-419.982	419.982		-8.038	118.047		-87.776		30.271
<b>TOTALE</b>	585.309		-544.998		40.311	0	0	-419.982	419.982	0	-9.383	165.327		-134.399	0	30.928

**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.	<u>di cui</u> Rival es prec	Fondi amm.to	Saldo iniziale bilancio	Incr.	Riclass X fusione	Decr. costo storico	<u>di cui</u> Decr.. Riv 1972 e 1991	<u>di cui</u> Decr.. Riv DL 185/08	Utilizzo F.do amm.to	Amm.to	Costo	<u>di cui</u> Rival	Fondi amm.to	Val. finale
1 Terreni e fabbricati	32.088.943	14.970.056	-2.442.893	29.646.050	694.818		-295.229	-42.623	-250.369		-208.488	32.488.532	14.677.064	-2.651.381	29.837.151
2 Impianti e macchinario	1.077.001	1.041	-947.164	129.837			-908.831			908.831	-20.165	168.170	1.041	-58.498	109.672
3 Attrezzature ind.li e com															
4 Altri beni	349.403		-341.124	8.279	560						-3.618	349.963		-344.742	5.221
5 Immobilizz. in corso ed acconti															
<b>TOTALE</b>	<b>33.515.347</b>	<b>14.971.097</b>	<b>-3.731.181</b>	<b>29.784.166</b>	<b>695.378</b>	<b>0</b>	<b>-1.204.060</b>	<b>-42.623</b>	<b>-250.369</b>	<b>908.831</b>	<b>-232.271</b>	<b>33.006.665</b>	<b>14.678.105</b>	<b>-3.054.621</b>	<b>29.952.044</b>

**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.
<b>Partecipazioni</b>											
<i>a) Imprese controllate</i>											
Pst-Bic Livorno S.r.l.u. in liquidazione	849.532		-849.532	0	0			17.599	-17.599	0	-867.131
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
<b>TOTALE</b>	2.125.532	0	-849.532	1.276.000	0	0	0	17.599	-17.599	1.276.000	-867.131

**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 2014 (A)	Rivalutazione Legge73/82 (Visentini bis) (B)	Rivalutazione Legge 413/91 (C)	Rivalutazione Legge 02/09 (D)	Totale Rivalutazioni (B+C+D)	totale valore lordo dei beni (A+B+C+D)
Fabb.	V.Albertario 7 p.2	€ 99.104,38			€ 37.976,46	€ 37.976,46	€ 137.080,84
Fabb.	V.Bengasi 68 p.1	€ 138.156,49			€ 39.603,51	€ 39.603,51	€ 177.760,00
Fabb.	Cs.Amedeo 257 p.2	€ 123.446,29			€ 36.553,71	€ 36.553,71	€ 160.000,00
Fabb.	V.dell'Angiolo 22 p.2	€ 94.432,31			€ 25.071,78	€ 25.071,78	€ 119.504,09
Fabb.	V.del Leone 27 p.3 sub 604	€ 207.524,04			€ 49,74	€ 49,74	€ 207.573,78
Fabb.	V.del Leone 27 p.3 sub 605						
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 603	€ 279.129,09			€ 100.616,81	€ 100.616,81	€ 379.745,90
Fabb.	V.della Coroncina 22 sub 604						
Fabb.	V.della Posta 62 p.4	€ 95.255,95			€ 34.744,05	€ 34.744,05	€ 130.000,00
Fabb.	V.della Madonna 97 p.1	€ 139.809,85			€ 37.706,99	€ 37.706,99	€ 177.516,84
Fabb.	V.della Venezia 14 p.t.	€ 120.857,43			€ 43.782,57	€ 43.782,57	€ 164.640,00
Fabb.	V.del Fagiano 119 p.t.	€ 97.547,42			€ 36.082,58	€ 36.082,58	€ 133.630,00
Fabb.	V.dell'Oriolino 1 p.2	€ 104.815,83			€ 73.188,17	€ 73.188,17	€ 178.004,00
Fabb.	V.Fiorenza 4 p.1 sub 603				€ 33.661,66	€ 33.661,66	€ 237.077,01
Fabb.	V.Fiorenza 4 p.1 sub 604	€ 203.415,35					
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 610	€ 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'Artigliano 55	€ 488.580,93			€ 269.603,07	€ 269.603,07	€ 758.184,00
Area	V.Spagna (Collesalvetti) 2005	€ 528.881,35			€ 146.371,40	€ 146.371,40	
Area	V.Spagna (Collesalvetti) 2006	€ 110.115,69			€ 30.475,25	€ 30.475,25	€ 815.843,69
Area	Paduletta	€ 22.295,40	€ 15.606,78	€ 409.096,81	€ 3.823.582,68	€ 4.248.286,27	€ 4.270.581,68
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	€ 2.243,05	€ 92,86	€ 2.434,31	€ -	€ 2.527,17	€ 4.770,22
Area	V.Quagliarini altre aree	€ 8,59	€ 6,01	€ 157,55		€ 163,56	€ 172,15
Impianti	V.Calafati 4	€ 5.205,00	€ 1.041,00			€ 1.041,00	€ 6.246,00
<b>Totale</b>		<b>€ 7.003.535,20</b>	<b>€ 27.155,92</b>	<b>€ 452.913,89</b>	<b>€ 6.955.884,17</b>	<b>€ 7.435.953,98</b>	<b>€ 14.439.489,19</b>

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 2014 (A)	Rivalutazione da fusione (B)	Totale valore dei beni (A+B)
Fabb.	Via Francia 120 (Collesalvetti)	€ 3.117.487,10	€ 4.500.546,40	€ 7.618.033,50
Fabb.	Via delle Cateratte	€ 167.316,69	€ 201.630,49	€ 368.947,18
Area	Via Francia 120 (Collesalvetti)	€ 449.393,20	€ 2.490.606,80	€ 2.940.000,00
Area	Via delle Cateratte	€ 42.047,65	€ 49.367,44	€ 91.415,09
<b>Totale</b>		<b>€ 3.776.244,64</b>	<b>€ 7.242.151,13</b>	<b>€ 11.018.395,77</b>

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
€ 27.155,92	€ 452.913,89	€ 6.955.884,17	€ 7.242.151,13	€ 14.678.105,11

**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)	169.168	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)	1044.534	A, B,C	1.044.534	1.456.067	
TOTALE		20.381.852		17.354.058		
Quota non distribuibile				-		
Residua quota distribuibile				17.354.058		

**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
<b>Totale</b>	<b>738.344</b>

(\*) *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
	<b>468.365</b>

- c) Capitale versato

<b>Totale</b>	<b>2.858.626</b>
---------------	------------------

(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	1.417.176	(461.641)	20.278.536
Destinazione del risultato dell'esercizio n-2					(461.641)	461.641	
Credito imposta per cessioni		9.633					9.633
Risultato dell'esercizio precedente n-1						93.684	93.684
Arrotondamento Euro					-2		
Alla chiusura dell'esercizio precedente n-1	2.858.626	7.745.507	164.484	8.564.017	955.533	93.684	20.381.851
Destinazione del risultato d'esercizio n-1:			4.684		89.000	(93.684)	0
Risultato dell'esercizio corrente						13.901	13.901
Arrotondamento Euro					1		1
Alla chiusura dell'esercizio corrente	2.858.626	7.745.507	169.168	8.564.017	1.044.534	13.901	20.935.753

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

**IRES 2014**

Descrizione	Esercizio corrente		Esercizio precedente		Variazioni risp. es. preced.	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
Risultato prima delle imposte sul reddito	414.492		711.697		(297.205)	
Onere fiscale teorico (aliquota vigente 27,5%)		113.985		195.717		(81.731)
<u>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi</u>						
Plusvalenze rateizzate	(1.195.426)		(2.924.590)		1.729.164	
Interessi di mora non percepiti	(10.696)		(18.841)		8.145	
Dividendi 5%			(1.385)		1.385	
	<u>(1.206.122)</u>		<u>(2.944.816)</u>		<u>1.738.694</u>	
<u>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi</u>						
Interessi di mora non pagati	8.386		59.774		(51.388)	
Compensi non corrisposti	28.332		8.558		19.774	
Svalutazione obbligazioni			199.337			
Eccedenza acc.to al fondo svalutazione crediti			11.315		(11.315)	
Interessi passivi ex art. 96 TUIR	683.066		492.345		190.721	
Totale	<u>719.784</u>		<u>771.329</u>		<u>(51.545)</u>	
<u>Differenze temporanee deducibili da esercizi precedenti</u>						
Interessi di mora pagati			(34.155)		34.155	
Compenso amministratore					0	
Perdite di esercizi precedenti	(534.105)				(534.105)	
Totale	<u>(534.105)</u>		<u>(34.155)</u>		<u>(499.950)</u>	

Descrizione	Esercizio corrente		Esercizio precedente		Variazioni rispetto es. prec.	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
<u>Differenze temporanee tassabili da esercizi precedenti</u>						
Quota plusvalenze	731.147				731.147	
Quota imponibile dividendi	1.800				1.800	
Interessi attivi di mora di precedenti esercizi riscossi	41.228				41.228	
Reversal Ammortamenti	519		7.309		(6.790)	
Totale	774.694		7.309		767.385	
Imposta su fiscalità differita		(67.581)		(605.092)		537.511
<u>Differenze sia positive che negative che non si riverseranno negli esercizi successivi</u>						
Plusvalenze ex Fenice					0	
IMU	297.036		305.813		(8.777)	
Affitti civili (imponibile fiscale)	121.750		122.299		(549)	
Svalutazione partecipazioni			149.919		(149.919)	
Altre variazioni (Saldo)	181.826		407.011		(225.185)	
Gestione fabbricati civili (saldo)	(64.440)		(79.462)		15.022	
Ammortamenti su beni rivalutati	70.533		70.533		0	
Totale	606.705		976.113		(369.408)	
Imposta su variazioni permanenti		166.844		268.431		(101.587)
Riduzione imponibile per deduzione IRAP costo del personale A.C.E.	(3.747)				(3.747)	0
Totale	771.701		(512.523)		1.284.224	
Maggiore perdita su CNM per deduzione IRAP personale dipendente			(10.076)			
Imponibile IRES	771.701		(522.599)			
Imposta sul reddito dell'esercizio (aliquota 27,5%)		212.218		(143.715)		355.933

**Determinazione dell'imponibile Irap**

**IRAP 2014**

Descrizione	Esercizio corrente		Esercizio precedente		Variazioni rispetto es. prec.	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
Differenza tra valore e costi della produzione rettificato dei costi non rilevanti ai fini Irap	2.629.661		3.624.193		(994.532)	
Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)		126.750		174.686		(47.936)
<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	297.036		305.813		(8.777)	
Compensi consiglio di amministrazione + oneri	12.424		11.514		910	
Reversal ammortamenti			7.309		(7.309)	
Altre variazioni	27.216		303.928		(276.712)	
Recupero 1/6 Quadro E/C			31.963		(31.963)	
Spese del personale deducibile (cuneo fiscale, Inail etc.)	(283.779)		(265.022)		(18.757)	
Totale	<u>123.430</u>		<u>466.038</u>		<u>(342.608)</u>	
Imponibile fiscale Irap	<u>2.753.091</u>		<u>4.090.231</u>		<u>(1.337.140)</u>	
Irap corrente effettiva dell'esercizio (aliquota 4,82%)		132.699		197.149		(64.450)

**Rilevazione delle imposte differite e anticipate**

I.Re.S.	Situazione al 31/12/2013		Variazioni esercizio 2014				Situazione al 31/12/2014	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Reversal esercizio 2014	Effetto fiscale (aliquota 27,5%)	Variazione anno 2014	Effetto fiscale (aliquota 27,5%)	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
<b>Imposte anticipate:</b>								
Beneficio fiscale su perdite	530.595	145.914	- 530.595	- 145.914				
Interessi passivi di mora non pagati	78.955	21.713	- 19.181	- 5.275	8.386	2.306	68.160	18.744
Ammortamenti immobili civili	17.082	4.698					17.082	4.698
Disallineamento amm.to cespiti	597	164	- 519	- 143			78	22
Eccedenza acc.to f.do sv.ne crediti	118.358	32.548			34.535	9.497	152.893	42.046
Compensi amm.ri non corrisposti	23.648	6.503			24.822	6.826	48.470	13.329
Svalutazione crediti per obbligazioni	498.342	137.044					498.342	137.044
Interessi passivi ex art. 96 TUIR	1.201.243	330.342			702.605	193.216	1.903.848	523.558
<b>Totale complessivo</b>	<b>2.468.820</b>	<b>678.926</b>	<b>- 550.295</b>	<b>- 151.331</b>	<b>770.348</b>	<b>211.846</b>	<b>2.688.873</b>	<b>739.440</b>
					di cui: con riversamento e.s.		2.671.713	734.721
					con riversamento o.e.s.		17.160	4.719

I.R.A.P.	Situazione al 31/12/2013		Variazioni esercizio 2014				Situazione al 31/12/2014	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Reversal esercizio 2014	Effetto fiscale (aliquota 4,82%)	Variazione anno 2014	Effetto fiscale (aliquota 4,82%)	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
<b>Imposte anticipate:</b>								
Ammortamenti immobili civili	17.082	823					17.082	823
<b>Totale complessivo</b>	<b>17.082</b>	<b>823</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17.082</b>	<b>823</b>
					di cui: con riversamento e.s.			
					con riversamento o.e.s.		17.082	823

<b>Totale</b>		<b>679.749</b>		<b>- 151.331</b>		<b>211.846</b>		<b>740.264</b>
					di cui: con riversamento e.s.		2.671.713	734.721
					con riversamento o.e.s.		34.242	5.542

I.Re.S.	Situazione al 31/12/2013		Variazioni esercizio 2014				Situazione al 31/12/2014	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Reversal esercizio 2014	Effetto fiscale (aliquota 27,5%)	Variazione anno 2014	Effetto fiscale (aliquota 27,5%)	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
<b>Imposte differite:</b>								
Rivalutazione volontaria ex Fenice	4.561.112	944.993	- 70.533	- 19.396		-	4.490.579	925.596
Plusvalenze	2.924.588	804.262	- 731.147	- 201.065	1.195.926	328.880	3.389.367	932.076
sopravv.ze attive da L. Bersani	182.510	50.190		-		-	182.510	50.190
Dividendi non riscossi (quota imp.)	3.461	952	- 1.800	- 495		-	1.661	457
Interessi att. di mora non riscossi	18.841	5.181	- 18.841	- 5.181	10.696	2.941	10.696	2.941
<b>Totale complessivo</b>	<b>7.690.512</b>	<b>1.749.255</b>	<b>- 822.321</b>	<b>- 226.138</b>	<b>1.206.622</b>	<b>331.821</b>	<b>8.074.813</b>	<b>1.911.261</b>
					di cui: con riversamento e.s.		1.113.018	306.080
					con riversamento o.e.s.		6.961.795	1.605.181

I.R.A.P.	Situazione al 31/12/2013		Variazioni esercizio 2014				Situazione al 31/12/2014	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Reversal esercizio 2014	Effetto fiscale (aliquota 4,82%)	Variazione anno 2014	Effetto fiscale (aliquota 4,82%)	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
<b>Imposte differite:</b>								
Rivalutazione volontaria ex Fenice	4.561.112	219.846	- 70.533	- 3.400		-	4.490.579	216.446
		-		-		-	-	-
<b>Totale complessivo</b>	<b>4.561.112</b>	<b>219.846</b>	<b>- 70.533</b>	<b>- 3.400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.490.579</b>	<b>216.446</b>
					di cui: con riversamento e.s.		70.533	3.400
					con riversamento o.e.s.		4.420.046	213.046

<b>Totale</b>		<b>1.969.100</b>		<b>- 229.538</b>		<b>331.821</b>		<b>2.127.707</b>
					di cui: con riversamento e.s.		1.183.551	309.480
					con riversamento o.e.s.		11.381.842	1.818.227

Rendiconto Finanziario (Principio Contabile OIC 10)

<b>A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)</b>	
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	13.901
Imposte sul reddito	400.590
Interessi passivi / (interessi attivi)	1.370.902
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(1.494.907)
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>290.487</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	
Accantonamenti ai fondi	39.156
Ammortamenti delle immobilizzazioni	241.655
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	17.599
Altre rettifiche per elementi non monetari	(236.372)
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>62.038</i>
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>352.525</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>	
Decremento/(incremento) delle rimanenze	203.576
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	(354.817)
Decremento/(incremento) altri crediti	39.504
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(225.826)
Incremento/(decremento) altri debiti	104.855
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	(16.207)
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	77.952
Altre variazioni del capitale circolante netto	(8.778)
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>(179.742)</i>
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>172.783</b>
<i>Altre rettifiche</i>	
Interessi incassati	32.929
(Interessi pagati)	(896.383)
(Imposte sul reddito pagate)	(75.181)
Dividendi incassati	36.000
(Utilizzo dei fondi)	(544)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(903.179)</i>
✓ <b>Flusso finanziario della gestione reddituale (A)</b>	<b>(730.397)</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>	
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	
(Investimenti)	(459.006)
Incremento debiti vs fornitori per immobilizzazioni materiali	95.769
Prezzo di realizzo disinvestimenti	1.790.136
Incremento crediti vs clienti per cessione immobilizzazioni materiali	(194.950)
✓ <b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>1.231.949</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>	
<i>Mezzi di terzi</i>	
Incremento (Decremento) debiti a breve verso banche	1.246.452
Rimborso finanziamenti	(2.246.182)
✓ <b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(999.730)</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)</b>	<b>- 498.177</b>
<b>Disponibilità liquide al 1 gennaio 2014</b>	<b>564.326</b>
<b>Disponibilità liquide al 31 dicembre 2014</b>	<b>66.148</b>