



# **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.....	4
2.3	GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE.....	5
2.4	SERVIZI .....	6
2.4.1	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL PATTO TERRITORIALE DI LIVORNO .....	6
2.5	LE SOCIETÀ CONTROLLATE.....	6
2.5.1	PST-BIC LIVORNO S.R.L. UNIPERSONALE IN LIQUIDAZIONE.....	6
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.....	11
4	GLI INDICATORI DI RISULTATO NON FINANZIARIO: LE INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE ED AL PERSONALE.....	13
4.1	INFORMAZIONI SULL'AMBIENTE .....	13
4.2	INFORMAZIONI SUL PERSONALE.....	13
5	ART. 2428, 2° COMMA .....	14
5.1	ART. 2428, 2° COMMA N.1) COD.CIV. – LE ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO .....	14
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 .....	14
5.2.1	RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE.....	14
5.2.2	RAPPORTI CON IMPRESE COLLEGATE.....	15
5.2.3	RAPPORTI CON ENTE CONTROLLANTE.....	15
5.3	ART. 2428, 2° COMMA N.3) COD.CIV. – IL NUMERO E IL VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE POSSEDUTE DALLA SOCIETÀ.....	17
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 .....	17
5.5	ART. 2428, 2° COMMA N.5) COD.CIV. – I FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO .....	17
5.6	ART. 2428, 2° COMMA N.6) COD.CIV. – L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE .....	17
5.7	ART. 2428, 2° COMMA N.6-BIS) COD.CIV. ....	18
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 .....	18
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 .....	19
6	ART. 2428 4° COMMA COD. CIV. – SEDI SECONDARIE DELLA SOCIETÀ .....	21
7	VALUTAZIONE DEL PRESUPPOSTO DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE .....	21
8	DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO .....	22

## **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 2014, indica un valore della produzione di Euro 3.641.873 che, dedotti costi di produzione per Euro 1.739.034 (di cui Euro 401.263 per servizi, Euro 718.044 per costi di personale, Euro 250.433 per ammortamenti ed Euro 352.633 per oneri diversi di gestione), genera una differenza positiva di Euro 1.902.839. Dopo aver speso, fra altro, oneri finanziari per Euro 1.370.902 ed imposte per Euro 400.590, il bilancio evidenzia un **utile di Euro 13.901**.

L'esercizio risulta caratterizzato da una sostanziale tenuta dei ricavi e da una riduzione consistente dei costi di produzione (-26,7%); il che ha portato al risultato positivo della gestione caratteristica sopra indicato.

La differenza tra valore e costi della produzione, per quanto assorbita in buona parte dagli oneri finanziari (che si sono ridotti del 5% rispetto al 2013) e dalla tassazione, è stata tale da consentire di chiudere l'esercizio in territorio positivo.

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**

L'azione della Società, in corso d'esercizio, si è concentrata nella cessione di alcune proprietà non strategiche detenute in ambito portuale e nella ricerca di soluzioni utili alla valorizzazione delle aree industriali (ca. 100.000 mq di superficie) detenute nella Piana di Guasticce, in Comune di Collesalveti.

Nella prima parte dell'anno è stato attivato anche un nuovo contratto di locazione avente ad oggetto uno dei principali *asset* immobiliari di cui la società dispone, consistente in un ampio capannone ad uso industriale situato all'interno delle aree ex CMF di Guasticce. L'immobile, dopo essere stato riconsegnato nell'agosto del 2013 dal precedente conduttore, è stato assegnato ad un primario operatore del settore della logistica di produzione. Gli accordi assunti con il nuovo conduttore hanno richiesto la preventiva programmazione e messa in opera di un consistente

intervento di riqualificazione, che ha interessato sia le parti coperte che quelle scoperte del compendio immobiliare. I lavori, avviati con i primi del 2014, sono stati completati nel mese di febbraio, consentendo la consegna del bene al nuovo utilizzatore a partire dal mese successivo.

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.

## **2.2 Programmi di riqualificazione urbana**

Sul fronte dei programmi di riqualificazione urbana, l'impegno della Società si è concentrato, anche nel 2014, nell'attività di commercializzazione e messa a reddito del complesso immobiliare dell'ex cinema Odeon, posto nel pieno centro di Livorno. Sono proseguite le attività di promozione finalizzate alla vendita/locazione di garage e posti auto ad uso privato ricavati dall'intervento di riqualificazione immobiliare. Il perdurare della crisi economica in generale e del settore immobiliare in particolare non ha però agevolato il collocamento sul mercato di questa tipologia di prodotti, i cui risultati di vendita sono rimasti al di sotto delle aspettative.

Il massimo impegno è stato profuso nel sostegno allo *start up* del parcheggio pubblico a rotazione, che, dopo la risoluzione del rapporto con il precedente gestore, è stato affidato, con un affidamento *in house*, alla società controllata CASTIMM Srlu.

Il primo anno di gestione del parcheggio da parte di CASTIMM (il cui servizio è stato avviato a novembre 2013) ha portato ad una sensibile crescita dei volumi economici (+90% rispetto al corrispondente periodo di gestione del precedente operatore).

Proseguendo, come fatto finora, con la massima cura della qualità dei servizi offerti all'utenza e con un'intensa azione di comunicazione e marketing, supportata da soluzioni di abbonamento ben diversificate, si può ipotizzare che l'utilizzo della struttura possa crescere sensibilmente.

Peraltro, per un rapido innalzamento dell'indice di rotazione del parcheggio, appare indispensabile la realizzazione di una serie di interventi sul traffico e sulla sosta in strada nella zona circostante l'Odeon, la cui adozione dipende esclusivamente dal Comune di Livorno.

Un passo importante in questa direzione è stato mosso con l'avvio a realizzazione di un progetto, promosso dallo stesso Comune di Livorno e finanziato con i fondi dei patti territoriali, per il potenziamento della viabilità di collegamento tra la Porta a

Mare e la Stazione Marittima. Questo intervento avrà un'enorme importanza per quanto riguarda il futuro dell'Odeon, poiché, grazie alla ri-progettazione della viabilità di questo tratto del *waterfront*, potrà essere ripensata l'intera viabilità del quartiere di Borgo Cappuccini, in prossimità del quale si pone il parcheggio, e degli scali lungo il Fosso Reale, che costituiscono la principale via di accesso alla struttura.

### **2.3 Gestione del patrimonio immobiliare**

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

Il totale dei ricavi da locazione contabilizzati nel corso dell'esercizio, pari ad Euro 2.010.881, evidenzia un incremento in valore assoluto rispetto all'anno precedente del 2%.

Vari interventi ordinari, resisi necessari per la conservazione di alcuni beni residenziali, direzionali ed industriali, hanno comportato costi di manutenzione per Euro 43.536, corrispondenti a poco più della metà dell'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". I ricavi generati dai 38 appartamenti, che, come detto, sono commisurati ai parametri della Legge n. 96 del 1996, comportano entrate troppo modeste rispetto ai corrispondenti costi di gestione, fiscali e finanziari.

Buona è, invece, la resa del patrimonio immobiliare ad uso non residenziale, quasi tutto a reddito.

Nel primo semestre dell'anno non sono state perfezionate vendite inerenti immobili civili iscritti al patrimonio della Società. Sono stati però definiti in preliminare di compravendita le cessioni di cinque appartamenti per un corrispettivo totale previsto in Euro 463.000.

Permangono alcune situazioni di ritardo nei pagamenti dei canoni locativi, sia residenziali che non residenziali. Talune posizioni hanno già costretto la Società a ricorrere ad azioni di sfratto per morosità. E' stata invece integralmente sanata, a

gennaio 2015, una posizione che presentava irregolarità di pagamento consistenti, che era già stata oggetto di precedenti accordi di moratoria.

## **2.4 Servizi**

### **2.4.1 Attività di gestione del Patto Territoriale di Livorno**

La Società, su mandato del Ministero dello Sviluppo Economico, gestisce dal 1999 il Patto territoriale di Livorno e dell'area livornese, che in questi anni ha co-finanziato la realizzazione di numerosi investimenti privati a scopo produttivo e di importanti infrastrutture.

Nel corso del 2012 erano maturate le condizioni per procedere al riuso di una parte delle economie generate nella fase di prima attuazione del Patto, pari a 2,84 milioni di euro, da destinare esclusivamente a nuovi interventi infrastrutturali d'iniziativa pubblica.

Nel corso del 2013 SPIL aveva presentato al Ministero due progetti, promossi uno dal Comune di Livorno e l'altro dal Comune di Collesalveti; entrambi sono stati ammessi alle agevolazioni del Patto Territoriale con Decreto Ministeriale del 2 gennaio 2014, che ha così assegnato tutte le risorse disponibili.

L'attività di gestione del Patto territoriale non ha generato, in corso d'anno, alcun ricavo in favore della Società: il Ministero, a fronte dei rinnovati impegni richiesti ai soggetti gestori dei patti territoriali, non ha infatti previsto adeguate integrazioni al contributo globale a suo tempo stanziato per la copertura del servizio richiesto.

## **2.5 Le società controllate**

Il gruppo societario che fa capo a SPIL è 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 in liquidazione**

Il PST-BIC ha visto proseguire, anche nello scorso esercizio, l'attività di liquidazione, tesa essenzialmente a fronteggiare le posizioni debitorie ancora esistenti nei confronti di dipendenti, fornitori e banche. Con il sostegno della controllante, il Liquidatore ha potuto sistemare la maggior parte delle situazioni che erano sospese al momento in cui è stato deciso lo scioglimento anticipato della società, portando ad una sostanziale normalizzazione dell'esposizione verso i

fornitori. Devono, invece, ancora essere definiti gli scoperti bancari, per i quali sono stati proposte soluzioni di rientro dilazionato nel tempo. Sono stati attivati anche i necessari passaggi per il recupero dei crediti pendenti.

L'impegno maggiore è stato profuso nei vari tentativi intrapresi per il ricollocamento lavorativo del personale dipendente, per il quale era stata richiesta la cassa integrazione in deroga a pagamento diretto fino al 31 agosto 2014.

Tentativi che, però, non hanno conseguito i risultati sperati: non avendo avuto esito neppure l'attivazione dei processi di mobilità del personale tra società controllate dal medesimo Ente pubblico (nel caso di specie rappresentato dal Comune di Livorno), previsti dalla legge di stabilità 2014, il Liquidatore è stato costretto, in data 1° settembre, al licenziamento di tutto il personale dipendente.

Il PST-BIC ha chiuso l'esercizio 2014 con una perdita di Euro 57.329 dopo aver speso Euro 25.407 per oneri finanziari.

Nel bilancio 2014 di SPIL è stata operata l'integrale svalutazione dei crediti finanziari, pari ad Euro 17.599, 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 ad ottobre 2013 si concretizzava esclusivamente nella gestione di alcuni immobili di proprietà, svolge adesso, come più sopra già anticipato, anche la gestione diretta del parcheggio pubblico Odeon.

L'esercizio appena concluso ha portato risultati soddisfacenti: sul finire dell'anno sono stati locati un fondo commerciale ed un magazzino che erano sfitti da tempo, portando così all'integrale messa a reddito dei fabbricati di cui la società dispone.

La gestione del parcheggio, come già più sopra accennato, è stata caratterizzata da un progressivo apprezzamento dello stesso da parte dei livornesi, che, poco alla volta, hanno cominciato a prendere confidenza con la struttura multipiano.

Nonostante il miglioramento sia del numero di utenti del parcheggio, che, conseguentemente, dei flussi economico-finanziari – trend che viene confermato anche in questo primo inizio del 2015, con un ulteriore incremento dei volumi rispetto allo stesso periodo del 2014 - il parcheggio resta comunque sotto utilizzato.

Come già detto, l'incremento della fruizione della struttura, una volta ottimizzata la gestione, dipende esclusivamente dalle politiche del traffico e della sosta che il Comune di Livorno intenderà adottare.

L'effettivo potenziale del parcheggio potrà essere davvero misurato solo dopo che saranno stati adottati interventi che facilitino l'avvicinamento all'Odeon dei flussi

veicolari, che eliminino la sosta irregolare che imperversa in tutta la zona di influenza del parcheggio e che facciano sì che il parcheggio in struttura sia preferito alla sosta su strada, in particolare per quanto concerne la sosta prolungata.

L'ampliamento dell'oggetto sociale di CASTIMM, con l'intrapresa gestione dell'Odeon, ha comportato un incremento significativo delle attività in capo alla società controllata: il fatturato è passato dai 66.102 euro del 2013 ai 220.790 del 2014, con un utile netto di periodo pari a Euro 2.932, dopo aver speso costi di personale per Euro 56.834, canoni di utilizzo del parcheggio Odeon per Euro 60.196 ed imposte per Euro 6.847.

La redditività dell'iniziativa, nel 2014, è stata limitata dalle spese che si è dovuto sostenere per attività di promozione e marketing e per l'aumento del presidio del Parcheggio. Si ritiene che il 2015 possa però portare ad un sensibile miglioramento delle marginalità, grazie all'atteso, ulteriore aumento dei ricavi ed alla riduzione di alcuni costi di gestione dell'Odeon; a ciò andrà ad aggiungersi anche la piena resa degli immobili affittati a fine 2014.

### 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

<b>STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO</b>			
<i>Attivo</i>	<i>Importo in unità di €</i>	<i>Passivo</i>	<i>Importo in unità di €</i>
<b>ATTIVO FISSO</b>	<b>31.527.293</b>	<b>MEZZI PROPRI</b>	<b>20.381.852</b>
Immobilizzazioni immateriali	36.470	Capitale sociale	2.858.626
Immobilizzazioni materiali	29.952.044	Riserve	17.523.226
Immobilizzazioni finanziarie	1.538.779	Utile esercizio non distribuito	13.901
		<b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>	<b>19.448.641</b>
<b>ATTIVO CIRCOLANTE (AC)</b>	<b>28.427.796</b>	Trf e fondi	2.167.101
Magazzino	26.633.412	Finanziamenti	16.766.819
Liquidità differite	1.728.236	Passività consolidate commerciali	80.648
Liquidità immediate	66.148	Altre passività	434.073
		<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>20.110.695</b>
		Fondi quota esercizio	309.480
		Passività correnti commerciali	675.053
		Finanziamenti	16.334.823
		Altre passività correnti	2.791.339
<b>CAPITALE INVESTITO (CI)</b>	<b>59.955.089</b>	<b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>	<b>59.955.089</b>

STATO PATRIMONIALE FUNZIONALE			
Attivo	Importo in unità di €	Passivo	Importo in unità di €
<b>CAPITALE INVESTITO OPERATIVO</b>	<b>58.432.510</b>	<b>MEZZI PROPRI</b>	<b>20.395.753</b>
		<b>PASSIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	<b>33.101.642</b>
<b>IMPIEGHI EXTRA-OPERATIVI</b>	<b>1.522.579</b>	<b>PASSIVITA' OPERATIVE</b>	<b>6.457.694</b>
<b>CAPITALE INVESTITO (CI)</b>	<b>59.955.089</b>	<b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>	<b>59.955.089</b>

  

INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI		
Margine primario di struttura	<i>Mezzi propri - Attivo fisso</i>	-€ 11.145.441
Quoziente primario di struttura	<i>Mezzi propri / Attivo fisso</i>	0,65
Margine secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso</i>	€ 8.303.200
Quoziente secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso</i>	1,26

  

INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI		
Quoziente di indebitamento complessivo	<i>(Pml + Pc) / Mezzi Propri</i>	1,94
Quoziente di indebitamento finanziario	<i>Passività di finanziamento / Mezzi Propri</i>	1,62

  

INDICATORI DI SOLVIBILITA'		
Margine di disponibilità	<i>Attivo circolante - Passività correnti</i>	€ 8.317.101
Quoziente di disponibilità	<i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	1,41
Margine di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti</i>	-€ 18.316.311
Quoziente di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti</i>	0,09

L'analisi della situazione finanziaria al 31/12/2014 evidenzia un'adeguata capitalizzazione della Società, che finanzia con mezzi propri il 65% delle immobilizzazioni; il margine secondario di struttura [(mezzi propri + passività consolidate) - attivo fisso] indica un'eccedenza positiva per +8,3 milioni ovvero una parziale copertura (circa il 29%) dell'attivo circolante con passività a medio-lungo termine.

Tale circostanza è riconducibile al fatto che i progetti pluriennali di valorizzazione immobiliare sono stati finanziati con interventi bancari a medio-lungo termine. Questo è avvenuto in particolare per la copertura finanziaria dell'operazione di trasformazione dell'ex cinema Odeon, i cui valori di rimanenza figurano nell'attivo circolante.

Gli impieghi a lunga scadenza risultano, quindi, integralmente coperti con fonti di corrispondente durata. Anche la ripartizione delle fonti, rappresentate per il 34% da mezzi propri e per il 66% da mezzi di terzi, appare sufficientemente 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, anche se la conferma di questa lettura degli indici dipende essenzialmente dalla effettiva monetizzabilità nel breve termine del magazzino, che, nel caso di SPIL, è rappresentato esclusivamente da prodotti immobiliari.

I beni merce, in massima parte, si configurano come "prodotto finito" e quindi immediatamente vendibile. Il problema è la reale capacità del mercato immobiliare di assorbire, in questo momento, l'offerta disponibile. 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, riescano a dare segnali di ripresa a breve; segnali al momento presenti, ma ancora molto deboli. In ogni caso non è ipotizzabile che la monetizzazione dei beni merce possa avvenire nel breve periodo, essendo assai più probabile che il mercato impieghi alcuni anni per assorbire l'attuale invenduto.

La situazione di un inadeguato flusso di liquidità dovuto, come sopra riportato, alla difficoltà di smobilizzo nel breve dei beni a magazzino e di altri *asset* immobiliari non strategici, comporta la necessità, da parte della società, di richiedere un intervento dei soci affinché partecipino ad una rivisitazione delle fonti di finanziamento, per garantire sia un consolidamento di una parte consistente delle passività correnti che un rapido smobilizzo di un'area immobiliare che è peculiare dell'attività del Comune e di altre società da esso partecipate piuttosto che non di SPIL.

A tal fine è stato predisposto un piano di riequilibrio economico finanziario che permetterà alla società di vedersi garantite nel prosieguo della sua vita le adeguate disponibilità per far fronte ai propri impegni, senza avere più l'affanno odierno, potendo così disporre del tempo utile e necessario per lo smobilizzo sia del magazzino che degli altri *asset* non strategici, a valori di un mercato che, dopo questi ultimi anni di forte stagnazione, accenna una flebile ripresa.

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 +8,3 milioni, si riscontra, infatti, un margine di tesoreria [(liquidità differite+liquidità immediate)-passività correnti] negativo per -18,3 milioni.

Considerando che il complesso ex Odeon, per le ragioni più sopra evidenziate, non riesce a trovare una rapida collocazione sul mercato, pur essendone corretta l'allocazione del relativo valore in bilancio sotto la voce "rimanenze", visto che la società intende venderlo e non detenerlo stabilmente come componente del patrimonio aziendale, di fatto rappresenta un'immobilizzazione temporanea di

risorse aziendali non monetizzabile nel breve.

Ne consegue la necessità di una rivisitazione del sistema delle fonti di finanziamento per garantire il consolidamento di una parte consistente delle passività correnti. La Società si sta attivando in tal senso.

### 3.2 Analisi della situazione reddituale

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b>	
	<i>Importo in unità di €</i>
Ricavi delle vendite	2.020.240
Produzione interna	13.089
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA</b>	<b>2.033.329</b>
Costi esterni operativi	417.924
Valore aggiunto	1.615.405
Costi del personale	718.044
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>897.361</b>
Ammortamenti e accantonamenti	250.433
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>646.928</b>
Risultato dell'area accessoria	1.255.910
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	4.303
<b>EBIT NORMALIZZATO</b>	<b>1.907.141</b>
Risultato dell'area straordinaria	-99.846
<b>EBIT INTEGRALE</b>	<b>1.807.295</b>
Oneri finanziari	1.392.804
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>414.491</b>
Imposte sul reddito	-400.590
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>13.901</b>

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

- *l'area operativa*: riguarda l'attività tipica e caratteristica della Società e comprende i valori relativi alla generazione ed alla vendita della produzione;
- *l'area accessoria*: accoglie i componenti di reddito positivi e negativi relativi ad eventuali attività collaterali a quelle rientranti nell'area operativa; nel nostro caso, ricadono nell'area accessoria le plusvalenze generate da cessioni di beni "patrimonio", i proventi attinenti alle attività di servizio e gli oneri diversi di gestione, tra i quali la voce principale è rappresentata dall'IMU, commisurata al consistente patrimonio immobiliare di proprietà;
- *l'area straordinaria*: comprende i proventi e gli oneri non collegati alla gestione ordinaria dell'impresa, che nel caso di specie riguardano svalutazioni delle partecipazioni, connesse alla liquidazione della società controllata PST-BIC Srl unipersonale;
- *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 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 tributaria*: concerne le imposte d'esercizio.

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

INDICI DI REDDITIVITA'		
ROE netto	<i>Risultato netto/Mezzi propri medi</i>	0,07%
ROE lordo	<i>Risultato lordo/Mezzi propri medi</i>	2,03%
ROI	<i>Risultato operativo/(C/O medio - Passività operative medie)</i>	1,24%
ROS	<i>Risultato operativo/ Ricavi di vendite</i>	32,02%

Andando ad analizzare gli indici di redditività, riscontriamo un ROE di segno positivo (ROE netto = 0,07% / ROE lordo = 2,03%) ed un ROI anch'esso positivo, seppur di valore contenuto (1,24%).

Tali indici risultano fortemente condizionati dalla struttura finanziaria che caratterizza l'attuale fase della Società. Per ottenere uno stabile miglioramento degli indici reddituali occorre, infatti, una riduzione drastica 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 delle vendite attuate in corso d'anno hanno consentito di ridurre la posizione debitoria sia nei confronti dei fornitori (-181.643) che delle banche (-450.637). Restano però da attuare altre operazioni di dismissione di asset non strategici, in particolare le civili abitazioni, ed i beni che, per ragioni indipendenti dalla volontà della Società, non sono valorizzabili con intervento diretto in tempi certi.

Se non maturano tali opportunità, pur in presenza di buoni risultati da gestione caratteristica, come quelli conseguiti nel 2012 (ROS = 30,90%), 2013 (ROS = 11,50%) e 2014 (ROS = 32,02%), i risultati economici, e conseguentemente la capacità di autofinanziamento dell'azienda, non sono sufficienti per 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 2014 si è sostanziato in Euro 297.036) e - ai sensi dell'art. 96 del T.U.I.R. - la quota di oneri finanziari eccedenti il 30% del margine

operativo lordo (Euro 661.625 nel 2012, Euro 492.345 nel 2013 ed Euro 702.605 nel 2014).

Su questo fronte si sta concentrando l'azione dell'organo amministrativo e della direzione aziendale, che stanno programmando azioni utili a ripristinare i giusti equilibri patrimoniali e reddituali.

## **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 31/12/2014, la pianta organica della Società risultava così costituita:

<b>SPII SpA</b>	FULL TIME DETERMINATO	FULL TIME INDETERMINATO	PART-TIME DETERMINATO	PART-TIME INDETERMINATO
DIRIGENTI		2		
QUADRI		1		
IMPIEGATI		5		4
APPRENDISTI				
TOTALE		8		4

Il costo del personale, nell'anno di riferimento, ha avuto un'incidenza sul volume d'affari del 34%.

Ai sensi del 2° comma dell'art. 2428 codice civile, come novellato dal D. Lgs. n. 32/2007, si precisa, con riguardo sia a SPII che alle società da essa controllate, che nel corso dell'esercizio 2014:

- 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 2014 sono intercorsi con la società PST-BIC Livorno Srl unipersonale in liquidazione rapporti commerciali di comodato (aventi ad oggetto la sede legale della partecipata) e rapporti di sostegno finanziario per fronteggiare gli impegni societari verso fornitori, dipendenti e banche. Alla fine dell'esercizio SPIL vantava nei confronti della controllata un credito per canoni locativi pregressi, mentre risultavano scaricate tutte le garanzie prestate a suo tempo in favore di terzi e nell'interesse della società controllata per anticipazioni da essa ottenute su contributi pubblici destinati ad attività di formazione agevolata. Al 31/12/2014 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 Srl unipersonale, relativi all'anno 2014, si sono invece sostanziati nel già citato contratto di affidamento in gestione del parcheggio pubblico Odeon e in un contratto di *service* per la gestione degli aspetti contabili e amministrativi della controllata svolta dalla controllante. 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 2011 e 2012 della partecipata.

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

PST-BIC Livorno in liquidazione detiene, invece, solo partecipazioni di minoranza, che non hanno particolare rilievo strategico.

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 2014 gli unici rapporti che la Società ha intrattenuto con il Comune di Livorno, che detiene il 61,435% del capitale sociale di SPIL, sono riferibili a quanto dovuto all'Amministrazione per imposte e tasse locali.

Per maggiori dettagli si rinvia al prospetto che segue.

**Rapporti con società controllate ed Ente controllante**

<b>Rapporti commerciali e diversi</b>										
Denominazione	Esercizio 2014 (valore al 31/12/2014)				Esercizio 2014					
	Crediti	Debiti	Garanzie	Impegni	Beni	Costi Servizi	Altro	Ricavi Beni	Ricavi Servizi	Altro
<i>Pst Bic Livorno Srlu in liquidazione</i>		964								
<i>Castimm Srlu</i>	66.912								69.551	
<i>Comune di Livorno</i>										
<b>Rapporti finanziari</b>										
Denominazione	Esercizio 2014 (valore al 31/12/2014)				Esercizio 2014					
	Crediti	Debiti	Garanzie prestate	Impegni	Oneri			Proventi		
<i>Pst Bic Livorno Srlu in liquidazione</i>		13.607			17.599					
<i>Castimm Srlu</i>	39.692									
<i>Comune di Livorno</i>		875.984			275.242					

### **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, non si segnalano fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio, fatte salve le comunicazioni di recesso formalizzate dai soci pubblici minoritari Camera di Commercio di Livorno e Provincia di Livorno ai sensi del comma 569, dell'art. 1 della legge n. 147/2013 (Legge di stabilità per l'anno 2014).

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

Su alcuni aspetti dell'evoluzione prevedibile della gestione si è già riferito trattando delle diverse attività in cui la società è al momento impegnata.

Ad ulteriore integrazione di quanto anticipato, si ribadisce che l'esercizio 2015 vedrà la Società concentrata in primis nell'adozione di misure utili alla ristrutturazione delle passività finanziarie.

Tale condizione appare indispensabile per recuperare più ampie marginalità economiche, evitando che troppa parte di esse sia destinata a coprire gli oneri finanziari, che necessitano, invece, di una drastica riduzione.

Come già detto in altre parti della presente relazione, la riduzione delle passività bancarie deve essere perseguita attraverso una riorganizzazione del portafoglio immobiliare con cessione di vari *asset* patrimoniali e con la ristrutturazione delle forme tecniche e delle condizioni economiche che regolano una parte del debito bancario esistente.

Sotto il primo profilo occorre andare verso la progressiva cessione degli immobili ad uso residenziale, che costituiscono un *asset* non coerente con il *core business* aziendale.

Si dovrà puntare, inoltre, sull'alienazione di altri compendi immobiliari, selezionando tra quelli più facilmente liquidabili. Questo nella consapevolezza che altri beni, come il complesso dell'Odeon, per poter esprimere l'*appeal* necessario ad un'utile alienazione, devono prima vedere attuate le misure indispensabili per liberare tutta la loro potenzialità di resa economica.

Il riassetto immobiliare deve essere accompagnato, come detto, da interventi sulla struttura dell'indebitamento bancario, che richiede un parziale spostamento delle scadenze sul medio e lungo termine, in coerenza con le dinamiche temporali previste per andare a concretizzare le alienazioni immobiliari pianificate.

Così facendo si conta di poter garantire alla Società le disponibilità finanziarie necessarie al ripristino di una più serena gestione, che consenta di affrontare senza eccessiva pressione il collocamento sul mercato degli immobili inseriti nel piano di riassetto del portafoglio.

## **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 alcuni 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.

La ricerca di una normalizzazione della situazione finanziaria, che caratterizza questa fase della vita sociale, come già detto in altra parte della presente relazione, passa però, necessariamente, dall'alleggerimento del magazzino (complesso 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, con il perdurare della crisi, sono ormai attestati 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 contrazione non eccessiva 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 è necessario che la struttura sia considerata parte integrante delle politiche di mobilità urbana che il Comune di Livorno intenderà assumere; ciò affinché l'ingente investimento assunto da SPIL per la realizzazione del complesso possa generare 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 Srl, poi fusa per incorporazione in SPIL nel 2008; la controversia riguarda alcune posizioni intercorse nel 1999 tra una società fornitrice, fallita nel 2003, e la allora Essedue Srl (poi divenuta Fenice Srl, a seguito di cambio di denominazione sociale).

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

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

La Società non ha provveduto, per il momento, ad accantonare fondi rischi per questa seconda causa, in quanto è stato ritenuto, con il conforto di apposito parere legale, di poter ancora ampiamente dimostrare, in appello, che non c'è stato ritardo nel completamento delle opere di urbanizzazione delle aree 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.

La terza causa riguarda invece un contenzioso aperto nel 2011 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 è concluso favorevolmente per la Società che ha visto riconosciute in pieno dal Tribunale di Livorno le proprie ragioni, con condanna della controparte al pagamento delle spese di giudizio. Il Condominio ha però presentato appello avverso la sentenza di condanna. La Società dovrà quindi impegnarsi, anche nel secondo grado di giudizio, 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 Valutazione del presupposto della continuità aziendale**

Il bilancio è stato redatto nel presupposto di continuità aziendale, nonostante il progressivo irrigidimento della situazione finanziaria che, oltre a frenare l'attivazione di nuovi progetti, ha comportato difficoltà a rispettare i piani di rimborso dei prestiti e a fronteggiare i pagamenti correnti.

Tale stato di cose è imputabile, principalmente, al mancato ritorno, nei tempi previsti, del consistente investimento sostenuto per la riqualificazione dell'ex cinema Odeon.

L'ultimazione dell'intervento è coincisa, purtroppo, con il picco della crisi economica e di quella, conseguente, del mercato immobiliare. La vendita dei numerosi box e posti auto ad uso privato, ricavati dalla trasformazione della vecchia sala cinematografica in parcheggio multipiano, si è limitata, finora, ad alcune decine di unità. Anche lo start up del parcheggio pubblico, compreso all'interno della nuova struttura, ha incontrato non poche difficoltà dovute alla mancata attuazione degli interventi sulla sosta e sul traffico nella zona di influenza del parcheggio, indispensabili per giustificare la presenza e valorizzarne l'uso.

Il mancato incasso delle vendite di box e posti auto ad uso privato e l'esiguità dei ritorni generati dal parcheggio pubblico hanno costretto a canalizzare i principali flussi da canoni locativi, generati dal consistente patrimonio immobiliare di cui la società dispone, al rimborso dei finanziamenti a suo tempo contratti per attuare il progetto Odeon. Di conseguenza si è dovuto coprire le esigenze di cassa per la gestione corrente per lo più con vendite di immobili non strategici, che la società è stata capace di collocare sul mercato nonostante il momento assai poco propizio.

L'indebitamento bancario è stato però ridotto solo in minima parte e gli oneri finanziari da esso generati continuano ad assorbire buona parte della redditività e del cash flow aziendale.

Urge, quindi, l'adozione di adeguati correttivi che incidano:

- sulla struttura del patrimonio immobiliare, con la graduale cessione:
  - di tutti gli immobili ad uso residenziale, trattandosi di un ambito di intervento che limita la redditività d'impresa e che è comunque estraneo al core business aziendale;
  - degli altri immobili per i quali non sono al momento ipotizzabili interventi diretti di valorizzazione;
  - di parte dei beni ad uso non residenziale detenuti dalla società;
- sull'indebitamento bancario attraverso:
  - una moratoria pluriennale dei mutui fondiari di maggiore consistenza residua;
  - il consolidamento nel medio termine di parte del debito a breve per fidi di scoperto di conto corrente;
  - la rinegoziazione delle condizioni economiche che regolano le linee di finanziamento.

Affinché tali obiettivi siano raggiunti occorre l'indispensabile supporto della compagine societaria, la quale è chiamata ad approvare e condividere fattivamente il piano di riequilibrio economico-finanziario predisposto dall'organo amministrativo e procedere, se del caso, ad interventi di ricapitalizzazione.

Quanto sopra costituisce condizione essenziale per assicurare i presupposti di continuità aziendale.

## **8 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 Euro 13.901, a riserva legale

per quanto previsto per legge ed a riserva facoltativa per la quota residua.

Livorno, 30 marzo 2015

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Luciano Guidotti