

STATO PATRIMONIALE FUNZIONALE			
Attivo	Importo in unità di €	Passivo	Importo in unità di €
CAPITALE INVESTITO OPERATIVO	58.173.269	MEZZI PROPRI	19.272.238
		PASSIVITA' DI FINANZIAMENTO	32.651.895
IMPIEGHI EXTRA-OPERATIVI	1.433.180		
		PASSIVITA' OPERATIVE	7.682.316
CAPITALE INVESTITO (CI)	59.606.449	CAPITALE DI FINANZIAMENTO	59.606.449

INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI		
Margine primario di struttura	Mezzi propri - Attivo fisso	-€ 11.756.351
Quoziente primario di struttura	Mezzi propri / Attivo fisso	0,62
Margine secondario di struttura	(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso	€ 3.650.494
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	1,12

INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI		
Quoziente di indebitamento complessivo	(Pmi + Pc) / Mezzi Propri	2,09
Quoziente di indebitamento finanziario	Passività di finanziamento / Mezzi Propri	1,69

INDICATORI DI SOLVIBILITA'		
Margine di disponibilità	Attivo circolante - Passività correnti	€ 3.650.494
Quoziente di disponibilità	Attivo circolante / Passività correnti	1,15
Margine di tesoreria	(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti	-€ 23.456.908
Quoziente di tesoreria	(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti	0,06

L'analisi della situazione finanziaria al 31/12/2015 evidenzia un'adeguata capitalizzazione della Società, che finanzia con mezzi propri il 62% delle immobilizzazioni; il margine secondario di struttura [(mezzi propri + passività consolidate) - attivo fisso] indica un'eccedenza positiva per 3,65 milioni ovvero una parziale copertura (circa il 12%) 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 ancora nell'attivo circolante.

Gli impieghi a lunga scadenza risultano, quindi, integralmente coperti con fonti di corrispondente durata. Per quanto concerne la ripartizione delle fonti, queste sono rappresentate per il 32% da mezzi propri e per il 68% da mezzi di terzi.

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; la conferma di questa lettura degli indici dipende però 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 che il mercato immobiliare, in questo momento, non esprime un'adeguata capacità di assorbimento dell'offerta disponibile.

Le tipologie di assets presenti nel portafoglio societario (frazionati e ben diversificati) inducono ad un cauto ottimismo circa la loro monetizzabilità futura; questo a condizione che, come si auspica, il mercato in generale, e quello locale in particolare, diano segnali tangibili di ripresa; segnali che al momento, dopo alcuni anni di totale stasi, per quanto ancora deboli cominciano comunque a farsi intravedere.

In ogni caso non appare ipotizzabile che la vendita dei beni merce possa avvenire nel breve periodo, essendo probabile che il mercato richieda ancora 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 assets immobiliari non strategici, comporta l'urgenza per la società di rivisitare la struttura delle fonti di finanziamento, dovendosi per un verso consolidare una parte consistente delle passività correnti e per l'altro richiedendosi un rapido smobilizzo di alcuni assets immobiliari, a partire da quelli meno redditizi (immobili civili regolati a condizioni ex L.R. 96/96).

A tal fine nel corso del 2015 era stato predisposto un piano di riequilibrio economico finanziario che non è stato approvato dal socio di maggioranza, non avendo condiviso il percorso intrapreso dall'organo amministrativo (ovvero la procedura ex art. 182 bis L.F) per addivenire alla ristrutturazione dei debiti, in particolare di quelli pendenti nei confronti del ceto bancario.

L'urgenza di individuare soluzioni che portino di nuovo al necessario equilibrio finanziario all'azienda è stata affrontata dall'organo amministrativo attraverso la deliberazione di una procedura per addivenire ad un piano attestato di risanamento ex art. 67 L.F.

Urgenza che è ben evidenziata dagli indicatori di solvibilità (o liquidità), che hanno lo scopo di rappresentare la capacità dell'impresa di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve termine. A fronte di un margine di disponibilità (attivo circolante - passività correnti) positivo per +3,65 milioni, si riscontra, infatti, un margine di tesoreria [(liquidità differite + liquidità immediate)-passività correnti] negativo per -23,4 milioni.

### 3.2 Analisi della situazione reddituale

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	
	Importo in unità di €
Ricavi delle vendite	2.030.151
Produzione interna	508
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA</b>	<b>2.030.659</b>
Costi esterni operativi	406.714
Valore aggiunto	1.623.945
Costi del personale	683.714
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>940.231</b>
Ammortamenti e accantonamenti	304.738
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>635.493</b>
Risultato dell'area accessoria	-139.741
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	-92.588
<b>EBIT NORMALIZZATO</b>	<b>403.164</b>
Risultato dell'area straordinaria	-519.275
<b>EBIT INTEGRALE</b>	<b>-116.111</b>
Oneri finanziari	1.202.708
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>-1.318.819</b>
Imposte sul reddito	195.303
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>-1.123.516</b>

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

- *l'area operativa*, che riguarda l'attività tipica e caratteristica della Società e comprende i valori relativi alla generazione della produzione ed alla vendita della stessa;
- *l'area accessoria*, che accoglie i componenti di reddito positivi e negativi relativi ad eventuali attività collaterali a quelle rientranti nell'area operativa; nel caso di SPIL, ricadono nell'area accessoria sul fronte attivo le plusvalenze generate da cessioni di beni "patrimonio" ed i proventi attinenti alle attività di servizio e sul fronte passivo le "minusvalenze" 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*, la quale comprende i proventi e gli oneri non collegati alla gestione ordinaria dell'impresa;
- *l'area finanziaria*, inerente la gestione degli investimenti finanziari e dei debiti di finanziamento e che comprende i proventi e gli oneri finanziari. Si precisa, al riguardo, che nel prospetto più sopra riportato gli oneri finanziari per debiti da finanziamenti bancari 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, che concerne le imposte d'esercizio.

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

INDICI DI REDDITIVITA'		
ROE netto	Risultato netto/Mezzi propri medi	-5,83%
ROE lordo	Risultato lordo/Mezzi propri medi	-6,84%
ROI	Risultato operativo/(C/O medio - Passività operative medie)	1,26%
ROS	Risultato operativo/ Ricavi di vendite	31,30%

Andando ad analizzare gli indici di redditività, riscontriamo un ROE, sia netto che lordo, di segno negativo, in dipendenza delle perdite d'esercizio riscontrabili sia dopo che prima delle imposte (ROE netto = -5,83% / ROE lordo = -6,84%); il ROI ha invece segno positivo, seppur in misura contenuta (1,26%).

Tali indici sono fortemente condizionati dalla struttura finanziaria che caratterizza la situazione della Società ormai da diversi anni. Per ottenere uno stabile miglioramento degli indici reddituali occorre, infatti, una riduzione drastica del carico finanziario, che ad oggi non riesce ad essere coperto con il risultato della gestione caratteristica.

Su questo fronte, come già sottolineato, appare necessario proseguire il percorso, già avviato, di operazioni di dismissione di assets non strategici, in particolare le civili abitazioni, e di 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 una buona redditività aziendale in relazione alle sue capacità di vendita, confermata nel corso degli anni (ROS 2012 = 30,90%; ROS 2013 = 11,50%; ROS 2014 = 32,02%; ROS 2015 = 31,30%), i risultati economici finali, e conseguentemente la capacità di autofinanziamento dell'azienda, non sono sufficienti per un rapido riequilibrio della sua struttura finanziaria.

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 2015 è costato 318.610 euro) 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, 492.345 nel 2013, 702.605 nel 2014 e 919.006 nel 2015).

Se il piano di dismissioni degli immobili e di ristrutturazione del debito bancario non

viene attuato entro breve, non si intravedono altre concrete possibilità di rimediare alla situazione corrente.

Su questo fronte, nel corso del 2016, sono state assunte deliberazioni dall'organo amministrativo concernenti l'attivazione di procedure finalizzate all'avvio di un piano attestato di risanamento ex art. 67 L.F.

## **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**

In generale i rapporti con il personale sono stati, anche nell'esercizio passato, correnti ed improntati alla massima collaborazione e rispetto reciproco.

Al 31/12/2015, la pianta organica della Società risultava così costituita:

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

Il costo del personale, nell'anno di riferimento, ha avuto un'incidenza sul totale dei ricavi del 29,13%.

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

- 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 sia stata dichiarata definitivamente responsabile.

Nei corso del mese di dicembre 2015, per fronteggiare la situazione di tensione finanziaria a cui la società è sottoposta, gli amministratori hanno deliberato una riduzione transitoria del 30% dell'orario di lavoro nei confronti di tutto il personale in organico.

La riduzione, che avrà durata di 12 mesi, è decorsa dal 1° gennaio per il personale direttivo e dal 1° febbraio per quadri ed impiegati; la riduzione per alcuni lavoratori già a part time è stata applicata in misura inferiore al 30% per rispettare l'orario minimo di lavoro previsto dal contratto nazionale del settore commercio e servizi applicato dall'azienda.

## **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 2015 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 connessi con la liquidazione. Alla fine dell'esercizio SPIL vantava nei confronti della controllata un credito per canoni locativi pregressi. Al 31/12/2015 esisteva anche una posizione debitoria di SPIL verso il PST-BIC, per effetto delle operazioni connesse con il regime di consolidamento fiscale nazionale ex art. 117 e ss. del T.U.I.R., che vede SPIL in posizione di consolidante e la controllata in posizione di società consolidata. A questo si aggiunge anche un credito verso il PST-BIC,

originariamente vantato 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 2015, si sono invece sostanziati nel già citato contratto di affidamento in gestione del parcheggio pubblico Odeon; nel contratto di *service* per la gestione degli aspetti contabili e amministrativi della società controllata svolta dalla controllante; in un contratto di locazione immobiliare avente ad oggetto 2 garage e 9 posti moto dell'Odeon, concessi in affitto alla controllata. Al 31 dicembre scorso, esistevano posizioni a credito in favore di SPIL relative sia al contratto di *service* che a quello di gestione del parcheggio Odeon.

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 2015 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.

<b>Rapporti commerciali e diversi</b>											
Denominazione	Esercizio 2015 (valore al 31/12/2015)					Esercizio 2015					
	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>	34.299								83.185		
<i>Comune di Livorno</i>											
<b>Rapporti finanziari</b>											
Denominazione	Esercizio 2015 (valore al 31/12/2015)					Esercizio 2015					
	Crediti	Debiti	Garanzie prestate	Impegni	Oneri	Proventi					
<i>Pst Bic Livorno Srlu in liquidazione</i>	13.155	18.233			21.828						
<i>Castimm Srlu</i>	21.097					8.228					
<i>Comune di Livorno</i>		1.213.121			340.1345						

**Rapporti con società controllate ed Ente controllante**

### **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.

### **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 2016 vedrà la Società concentrata nell'adozione di misure utili alla ristrutturazione delle passività finanziarie.

Come già evidenziato in altre parti della presente relazione, la riduzione delle passività bancarie, può essere perseguita solo con una riorganizzazione aziendale (piano industriale) che comporti:

- a) la cessione di assets patrimoniali non strategici;
- b) la ristrutturazione delle forme tecniche e delle condizioni economiche che regolano il debito bancario esistente;
- c) l'attivazione di progetti di sviluppo per l'economia locale che, in aderenza con quanto previsto dall'oggetto sociale consentano la valorizzazione di assets strategici di proprietà.

Il punto a) verrà attuato attraverso la progressiva cessione degli immobili ad uso residenziale, che costituiscono un asset non coerente con il *core business* aziendale. Verranno inoltre intraprese, come già deliberato dall'organo di amministrazione, tutte le possibili azioni finalizzate alla vendita e/o alla locazione del compendio immobiliare dell'Odeon.

---

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A.

CODICE FISCALE: 80010790493

R.E.A. DI LIVORNO N. 3799

Bilancio al 31/12/2015 - **RELAZIONE SULLA GESTIONE**

Il riassetto immobiliare di cui al punto a) verrà accompagnato, come detto, da interventi sulla struttura dell'indebitamento bancario, (punto b) che richiede un parziale spostamento delle scadenze previste per il rimborso delle quote capitale sul medio e lungo termine ed una moratoria sugli interessi.

In terzo luogo (si veda punto c) si conta di poter attivare nuova liquidità attraverso la realizzazione di progetti di sviluppo locale, coerenti con le finalità statutarie e riguardanti assets strategici della società.

Solo così appare possibile garantire alla Società le disponibilità finanziarie necessarie al ripristino di una più serena gestione, in modo da poter organizzare, senza eccessiva pressione, il collocamento sul mercato di parte degli immobili.

Affinché tali obiettivi siano raggiunti occorre l'indispensabile supporto della compagine societaria, la quale è chiamata a condividere tali obiettivi.

### **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.

Il contratto di IRS – *Interest rate swap*, che era stato a suo tempo sottoscritto con un istituto bancario per coprire parzialmente il rischio di oscillazione dei tassi di interesse relativi ai mutui fondiari, è giunto a scadenza il 30 giugno 2015.

#### **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**

La Società ha coperto in passato e copre tutt'oggi i propri fabbisogni finanziari facendo ricorso, in misura consistente, al debito bancario.

Le fonti di finanziamento attivate nel corso del tempo e quelle ad oggi esistenti sono servite quasi esclusivamente a garantire la copertura degli investimenti immobiliari operati dalla Società sia in ambito civile che industriale.

Le forme tecniche di finanziamento bancario sono sempre state molto semplici e lineari: scoperti di conto corrente, mutui fondiari e finanza di progetto, spesso assistita da garanzie ipotecarie per lo più gravanti sui medesimi immobili oggetto degli interventi di valorizzazione edilizia a copertura dei quali le fonti di finanziamento sono state attivate di volta in volta.

Tutto l'indebitamento bancario è regolato a tasso variabile. In passato, come già accennato, per contenere il rischio di rialzo dei tassi d'interesse, era stato stipulato un contratto di *Interest Rate Swap* (IRS) che però è scaduto a giugno 2015.

Ad oggi non sono presenti altre forme di copertura del rischio connesso