

all'oscillazione dei tassi di interesse e, per il momento, non si prevede di attivarne quanto meno finché continueranno le attuali previsioni di bassi livelli dei tassi di mercato.

La Società, operando esclusivamente sul mercato interno ed avendo in essere solo finanziamenti denominati in euro, non è esposta a rischi di cambio relativi a valute estere.

**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**

- Rischio prezzo

Data il tipo di attività svolta dall'azienda, non sussistono particolari rischi di prezzo sul fronte degli acquisti né di materia prima né di semilavorati e/o di prodotti finiti. La tipologia di immobili alla cui realizzazione sono stati destinati i maggiori investimenti della Società negli ultimi anni (garage, posti auto e spazi commerciali), comporta un'esposizione ancora accettabile rispetto al rischio prezzo riferito alle vendite: la carenza di soluzioni di sosta nel centro della città porta a credere che una parte consistente dei garage e posti auto ad uso privato dell'Odeon possano essere collocati sul mercato nel medio termine, senza eccessive penalizzazioni rispetto ai valori contabili di carico.

Si ritiene, infatti, che seppur in un arco temporale ben più ampio rispetto a quello ipotizzato in fase di start up del progetto Odeon, continui a sussistere una fondata aspettativa di recupero dei capitali investiti.

- Rischio di credito

La società non è parte in alcun strumento finanziario che possa causarle una perdita finanziaria dovuta a non adempimento della controparte ad un'obbligazione.

La Società, disponendo di un patrimonio immobiliare sufficientemente frazionato e diversificato e non soggiacendo a condizioni operative che richiedano, di norma, la concessione ai clienti di dilazioni di pagamento prive di garanzie, è soggetta a rischi abbastanza limitati anche sul fronte del credito commerciale.

- Rischio di liquidità'

Sussiste al momento della redazione della presente relazione un perdurante rischio di liquidità connesso con le difficoltà che la Società sta incontrando ad adempiere alle obbligazioni conseguenti alle passività finanziarie.

Nel corso del 2015 la Società ha avviato contatti con le banche creditrici. Quest'ultime nel corso di una riunione tenutasi il 17 dicembre si sono rese disponibili a valutare un piano di ristrutturazione del debito che prevedesse una

moratoria pluriennale delle scadenze dei piani di ammortamento dei mutui, con contestuale allungamento dei tempi di rimborso.

L'organo amministrativo ha deliberato recentemente di avviare una procedura ex art. 67 Legge Fallimentare, attraverso la presentazione di un piano attestato di risanamento.

Occorre tuttavia rilevare che, l'assenza di un accordo per la ristrutturazione del debito bancario nel 2015 e l'indisponibilità dei flussi monetari generati dai principali canoni di locazioni attive - che ad oggi sono tutti canalizzati a servizio del rimborso di alcune dei finanziamenti bancari in essere - hanno elevato notevolmente, nel corso del 2015, il rischio di carenza di liquidità.

Tale situazione ha avuto ripercussioni anche sul pagamento delle imposte dirette e indirette dovute all'erario e dei tributi locali spettanti ai Comuni di Livorno e Collesalveti.

Per le imposte già accertate, la Società in alcuni casi ha richiesto ed ottenuto le rateizzazioni previste per legge ed in altri sta procedendo a presentare le relative istanze. Lo stesso si conta di fare anche per le imposte non ancora oggetto di accertamento, ma che comunque risultano dovute.

Considerato il debito complessivo per tasse ed imposte, anche riuscendo a dilazionarne il pagamento nei termini massimi consentiti dalle disposizioni vigenti, il carico finanziario che ne deriva su base mensile risulta comunque molto rilevante.

Nel caso in cui i pagamenti periodici non fossero rispettati, la conseguente decadenza dalla rateazione, con obbligo di pagamento del residuo debito in unica soluzione, comporterebbe un'uscita finanziaria che la società, al momento, non sarebbe in grado di fronteggiare.

Le rateazioni richieste e richiedibili consentono quindi una mitigazione del rischio finanziario, ma, stante l'attuale situazione aziendale, non si può ritenere che lo stesso possa dirsi adeguatamente coperto.

- Rischio di variazione dei flussi finanziari

In tema di possibili variazioni dei flussi finanziari, va considerato, infine, che la Società è parte in alcune **azioni giudiziarie**, per due delle quali, in caso di soccombenza, sarebbero necessari esborsi rilevanti per fronteggiare il pagamento di quanto dovuto alle controparti.

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.

Per evitare l'esborso immediato delle somme ordinato dalla sentenza d'appello che, come detto, è stata sfavorevole alla Società, è stata concordata con la controparte la sospensione del pagamento in attesa della pronuncia definitiva della Cassazione. A fronte di tale accordo è stata rilasciata alla controparte una polizza fideiussoria a garanzia dell'integrale pagamento di quanto dovuto (euro 445.246), controgarantita con un pegno su titoli che, al 31/12/2015, avevano un valore di euro 122.929.

In caso di condanna definitiva, l'esborso finanziario richiesto sarebbe quindi pari alla differenza tra l'importo portato dalla sentenza ed il valore del titolo, che, a quel punto, verrebbe monetizzato ed utilizzato a parziale copertura del debito.

La seconda causa riguarda invece un contenzioso aperto nel 2011 dal condominio di un palazzo confinante con il complesso ex cinema Odeon, per una questione di distanze dai confini del nuovo fabbricato che ospita l'autosilos.

Il giudizio di primo grado si è concluso in favore di SPIL 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 di primo grado.

La Società è quindi chiamata, 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.

Nella denegata ipotesi di una soccombenza nel giudizio di appello, essendo stato richiesto dalla controparte il rispetto delle distanze dal confine con conseguente arretramento del fabbricato, la Società si troverebbe a dover far fronte a consistenti spese che al momento non sono quantificabili, ma che sicuramente sarebbero di importo elevato. I flussi finanziari negativi che ne deriverebbero dovrebbero essere fronteggiati con modalità e strumenti che al momento non sono ipotizzati.

Una terza azione giudiziale, anche questa d'importo rilevante, ha visto invece soccombere la Società anche nel secondo grado di giudizio, dopo che era stata già sconfitta in primo grado.

SPIL, nel 2004, era stata convenuta 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, purtroppo per la Società, è stata ritenuta legittima dai giudici aditi.

Di fronte alla sentenza della Corte d'Appello di Bologna, emessa nel gennaio scorso, la Società ha deciso di rinunciare ad ulteriori impugnazioni, trovando un accordo con la controparte per il pagamento in via dilazionata di una somma, onnicomprensiva di ogni debenza, di euro 500.000.

A fronte di detto accordo, nel bilancio 2015, come puntualmente evidenziato anche in nota integrativa, è stato accantonato un fondo rischi per pari importo.

Il pagamento dilazonato, come concordato, dovrà essere coperto con cash flow, non essendo stato possibile, per adesso, attivare alcuna forma di finanziamento, bancario o di altra natura, che potesse diluire sul lungo termine il pagamento di quanto dovuto.

L'entità degli esborsi periodici connessi alla rateazione appesantisce purtroppo la situazione finanziaria dell'azienda, comportando un incremento ulteriore del rischio di liquidità.

Da ultimo, sempre in tema di rischio di variazione dei flussi finanziari, corre l'obbligo di segnalare la situazione dei rapporti che intercorrono tra la Società e due soci pubblici minoritari.

La Camera di Commercio di Livorno, che detiene il 6,458% del capitale sociale di SPIL, e la Provincia di Livorno, che detiene l'1,530%, agli inizi del 2015 avevano comunicato alla Società ed agli altri soci la propria volontà di recedere dalla partecipazione societaria ai sensi del comma 569, dell'art. 1 della legge n. 147/2013 (Legge di stabilità per l'anno 2014); avevano pertanto richiesto che, entro dodici mesi a decorrere dal 1° gennaio 2015, la Società provvedesse a liquidare in denaro il valore delle corrispondenti azioni.

Successivamente è però intervenuta la Legge 6/8/2015 n. 125 di conversione del D.L. 19/6/2015 n. 78 il quale, all'art. 7, comma 8-bis, aveva previsto l'aggiunta del comma 569-bis all'art. 1 della già citata Legge di stabilità 2014.

Avendo stabilito, il nuovo comma 569-bis, che la competenza ad esprimersi sulle richieste di recesso dei soci, esperite a norma del comma 569, spetta all'assemblea, l'organo amministrativo della Società ha provveduto ad interpellare sul punto i soci nel corso della riunione tenutasi il 29 gennaio scorso.

L'assemblea, nella circostanza, ha deliberato di rinviare ad una successiva riunione ogni deliberazione al riguardo, in modo da procedere ai necessari approfondimenti sulla normativa anche tenendo conto della 'riforma Madia' sulle società a

partecipazione pubblica e dei relativi decreti di attuazione.

In data 19 maggio 2016 la Camera di Commercio di Livorno ha notificato alla Società un atto di citazione con il quale ha richiesto al Tribunale delle Imprese di Firenze di condannare la Società al pagamento all'Ente camerale di una somma in denaro pari al valore di liquidazione della partecipazione che sarà determinato in corso di giudizio.

Nel caso in cui la Società dovesse assecondare le richieste avanzate dai soci recedenti, andando a liquidare il valore delle azioni ad essi spettanti, dovrebbe fronteggiare il rischio di un esborso finanziario non previsto ed al momento non quantificato.

### **5.7.3 Esposizione della società ad altre tipologie di rischi**

Con il termine *compliance* s'intende la conformità delle attività aziendali alle disposizioni normative, ai regolamenti, alle procedure ed ai codici di condotta.

A tal riguardo vengono fornite le seguenti informazioni.

Nella struttura organizzativa dell'azienda non esiste una 'funzione *compliance*' a cui sia affidata la gestione del rischio di non conformità dell'attività aziendale alle norme.

La Società, al momento, sta lavorando per dotarsi di modelli di gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001 (Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche) e per adottare procedure in tema di prevenzione e repressione della corruzione nella pubblica amministrazione (Legge n. 190/2012 e conseguenti decreti attuativi).

Per quanto concerne gli aspetti relativi agli obblighi di trasparenza previsti per le società controllate e partecipate da pubbliche amministrazioni, è stato attivato un apposito spazio sul sito web aziendale (D. Lgs n. 33/2013).

La funzione di controllo delle regole in materia di "Sicurezza sul lavoro" (D.Lgs. 626/94) è affidata ad un professionista esterno, che assolve anche la funzione di R.S.P.P.

Per quanto concerne infine il "Codice in materia di protezione dei dati personali" (Codice Privacy ex D.Lgs. 196/03), il rispetto della disciplina di legge viene operato attraverso verifiche ed aggiornamenti periodici delle procedure all'uopo definite in base ad uno specifico regolamento interno.

## **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.

Come è già stato ampiamente spiegato, 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 struttura, 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 ai ritardi accumulati nell'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 destinare 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, dal 2012 in poi, 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:

- a) 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;
- b) 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 e di un finanziamento "bullet" a suo tempo contratto per la copertura dell'investimento nel complesso Odeon;
  - la rinegoziazione delle condizioni economiche che regolano le principali linee di finanziamento.

Al fine di adottare i suddetti correttivi e di assicurare, quindi, i presupposti di continuità aziendale l'organo amministrativo ha deliberato l'attivazione di una procedura per la definizione di un piano attestato di risanamento ex articolo 67 L.F.

Ad ulteriore integrazione di quanto sopra esplicitato, l'organo amministrativo 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, (si veda paragrafo 5.6) 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.

Quanto al punto sub a) sarà attuato attraverso la progressiva cessione degli immobili ad uso residenziale, che costituiscono un *asset* non coerente con il *core business* aziendale.

Si tratta nello specifico di dare impulso all'alienazione di immobili ad uso civile che sono stati trasferiti alla società anche a seguito di alcune operazioni importanti come l'operazione Stringi-Stringi. La gestione di tali immobili ha fatto sì che nel tempo SPIL assumesse sempre più la forma di una società immobiliare anziché di una società la cui finalità principale è l'attivazione di progetti di sviluppo in ambito portuale (si veda articolo 1 dello statuto societario).

Parallelamente alla cessione a valori di mercato degli immobili civili, verranno intraprese, come già deliberato dall'organo di amministrazione, tutte le possibili azioni finalizzate alla vendita e/o alla locazione dei garage e dei posti auto dell'ODEON e alla vendita e/o locazione del compendio immobiliare del FOYER.

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.

Per quanto riguarda il punto sub b) l'organo di amministrazione ha già deliberato l'avvio di procedure ad evidenza pubblica per addivenire alla presentazione di un piano attestato di risanamento ex art. 67 L.F.

Quanto al punto sub c) l'organo di amministrazione 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.

A tal proposito si ricorda che tra gli assets definiti strategici per SPIL vi sono i terreni dell'area di Guastocce.

Tali terreni assumono una rilevanza strategica per la società in quanto sono in area prossima all'Interporto Vespucci. La strategicità di tali aree risiede nel fatto che esse possano essere considerate alla stregua di aree retro portuali e quindi da destinarsi sia a insediamenti industriali che a depositi doganali e ciò in forza di quanto previsto sia dalla normativa vigente, sia dall'accordo di programma per il rilancio competitivo dell'area costiera livornese firmato l'8 agosto 2015 tra Ministero dello Sviluppo Economico, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, Regione Toscana, Provincia di Livorno, Comune di Livorno, Comune di Collesalveti, Comune di Rosignano Marittimo, Autorità Portuale di Livorno, Rete Ferroviaria Italiana. In virtù di tale accordo, i terreni della Piana di Guastocce sono rientrati all'interno dell'area vasta di crisi complessa e ciò li rende, se valorizzati a fini industriali, particolarmente appetibili in quanto l'accordo di programma - avendo individuato sull'interporto una delle principali direttrici di sviluppo per il territorio - prevede pacchetti integrati di agevolazioni per nuovi insediamenti produttivi in quell'area.

Inoltre il fatto che tali terreni siano confinanti con l'interporto Vespucci ne aumenta ancor più il loro potenziale economico per la collocazione sul mercato per due motivi:

- 1) questi terreni sono prossimi alla linea ferroviaria in grado di assicurare il collegamento con il porto, linea ferroviaria per il cui potenziamento l'accordo di programma prevede finanziamenti;
- 2) questi terreni sono, a tutti gli effetti, un'area retro portuale e, quindi, potranno beneficiare della misura prevista dall'accordo di programma che riconosce nel porto e nelle aree retro portuali e dell'interporto la necessità di realizzare una zona franca doganale per attirare merci e capitali.

A tal fine possiamo dare evidenza del fatto che nei primi mesi del 2016 sono stati ripresi contatti con il Comune di Collesalveti e si conta, entro la fine dell'esercizio 2016, di avviare la progettazione del piano di lottizzazione del sub- comparto A, in modo tale da determinare un incremento di valore dell'area e da migliorarne la capacità di collocamento sul mercato immobiliare.

Altra linea su cui si basa il piano industriale di SPIL è la valorizzazione dei terreni della Paduletta. Anche questi terreni sono ritenuti dall'organo amministrativo di rilevanza strategica per assicurare il futuro di SPIL e quindi la continuità aziendale.

A tal fine occorre rilevare come il socio di maggioranza, Comune di Livorno, abbia presentato all'assemblea dei soci tenutasi in data 29 gennaio 2016 un progetto industriale avente ad oggetto la realizzazione di una piattaforma logistica insistente sull'area in oggetto.

Il progetto, se realizzato, potrebbe rappresentare in parte una soluzione all'indebitamento bancario di SPIL poiché consentirebbe di assicurare alla società quella liquidità necessaria per estinguere una parte dei debiti contratti con gli Istituti bancari per l'operazione ODEON.

L'organo di amministrazione - pur avendo ritenuto il progetto di indubbio interesse non solo per le motivazioni di cui sopra ma anche perché in linea con le finalità statutarie di SPIL - ha deliberato di effettuare i necessari approfondimenti.

Tali approfondimenti consentiranno di stabilire il valore dell'area, di valutare gli effetti dell'operazione sulla struttura economica finanziaria di SPIL nonché le eventuali conseguenze dal punto di vista fiscale.

Al momento gli approfondimenti sono in corso.

Le soluzioni prospettate, o altre che abbiano il medesimo effetto, costituiscono condizione essenziale per assicurare i presupposti di continuità aziendale.

A conclusione di tale paragrafo preme evidenziare, inoltre, che se i richiami da parte del socio di maggioranza – Comune di Livorno - al rispetto degli adempimenti pubblicistici in materia di affidamenti potranno da un lato, determinare un rallentamento dell'attività societaria, dall'altro lato, il fatto che SPIL sia una società partecipata a rilevante capitale pubblico potrebbe agevolare, nell'ambito di un programma di razionalizzazione delle stesse, la destinazione a finalità di edilizia residenziale pubblica dei trentacinque alloggi civili derivanti dall'operazione Stringi-Stringi ed attualmente gestiti con canoni determinati in base alla L.R. 96/96. In questo modo si troverebbe soluzione anche ad un ulteriore asset di SPIL, determinando esiti importanti sia dal punto di vista della città – che avrebbe nuovi alloggi di edilizia residenziale - che della società che avrebbe ulteriore liquidità. È per tale motivo che, affinché le linee di intervento del piano aziendale consentano il raggiungimento degli obiettivi previsti, occorre l'indispensabile supporto della compagine societaria, la quale è chiamata a condividerne gli obiettivi.

## **8 Destinazione del risultato di esercizio**

Dopo aver relazionato quanto sopra e dato atto che l'assemblea prevista per l'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2015 è stata convocata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 26.3 dello Statuto Sociale, entro il maggior termine di 180 giorni per la necessità di valutare i risultati delle altre società del gruppo anche ai fini del consolidato fiscale nazionale, la presente relazione si conclude con la proposta di procedere alla copertura della perdita di periodo con l'utilizzo di una corrispondente quota della riserva straordinaria disponibile, presente a bilancio sotto la voce VII – Altre riserve, a) Riserva facoltativa.

Livorno, 27 maggio 2016

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Dott.ssa Barbara Ferrone

