

INTERPORTO TOSCANO A.VESPUCCI SPA LIVORNO-GUASTIC.**Bilancio di esercizio al 31/12/2017**

Dati Anagrafici	
Sede in	COLLESALVETTI
Codice Fiscale	00882050495
Numero Rea	LIVORNO82589
P.I.	00882050495
Capitale Sociale Euro	22.458.263,10 i.v.
Forma Giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	429909
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Bilancio al 31/12/2017**STATO PATRIMONIALE**

ATTIVO	31/12/2017	31/12/2016
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali		
Totale immobilizzazioni immateriali	0	0
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	87.930.048	89.433.695
2) Impianti e macchinario	1.152.157	1.294.851
3) Attrezzature industriali e commerciali	104.342	106.870
4) Altri beni	18.096	18.233
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	530.134	482.632
Totale immobilizzazioni materiali	89.734.777	91.336.281
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) Partecipazioni in		
b) Imprese collegate	250.734	250.734
d-bis) Altre imprese	30.000	30.000
Totale partecipazioni (1)	280.734	280.734
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	280.734	280.734
Totale immobilizzazioni (B)	90.015.511	91.617.015
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
Totale rimanenze	0	0
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	37.881.104	40.035.790
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.089.756	1.119.310
Esigibili oltre l'esercizio successivo	300.000	330.334
Totale crediti verso clienti	1.389.756	1.449.644
3) Verso imprese collegate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	226.552	373.526
Totale crediti verso imprese collegate	226.552	373.526
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	325.560	177.000
Esigibili oltre l'esercizio successivo	62.055	226.466
Totale crediti tributari	387.615	403.466
5-ter) Imposte anticipate	1.843.752	1.922.361
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	926.725	4.059.501
Esigibili oltre l'esercizio successivo	16.780	16.780
Totale crediti verso altri	943.505	4.076.281
Totale crediti	4.791.180	8.225.278
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0

IV - Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	563.493	1.221.393
2) Assegni	80.000	0
3) Danaro e valori in cassa	178	232
Totale disponibilità liquide	643.671	1.221.625
Totale attivo circolante (C)	43.315.955	49.482.693
D) RATEI E RISCONTI	120.323	224.237
TOTALE ATTIVO	133.451.789	141.323.945

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2017	31/12/2016
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	22.458.263	22.458.263
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in conto aumento di capitale	150.000	150.000
Varie altre riserve	-1	-4
Totale altre riserve	149.999	149.996
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-211.822	-357.408
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-3.782.945	-3.313.578
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	204.198	-469.367
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	18.817.693	18.467.906
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Per imposte, anche differite	27.812	27.812
3) Strumenti finanziari derivati passivi	211.822	357.408
4) Altri	833.516	1.201.606
Totale fondi per rischi e oneri (B)	1.073.150	1.586.826
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	229.846	215.574
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	7.240.344	10.442.406
Esigibili oltre l'esercizio successivo	48.089.250	51.020.916
Totale debiti verso banche (4)	55.329.594	61.463.322
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	36.000
Totale acconti (6)	0	36.000
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.649.759	2.908.936
Esigibili oltre l'esercizio successivo	289.522	0
Totale debiti verso fornitori (7)	2.939.281	2.908.936
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	889.545	904.680

Totale debiti tributari (12)	889.545	904.680
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	57.325	50.666
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	57.325	50.666
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.025.633	1.343.186
Esigibili oltre l'esercizio successivo	422.401	425.291
Totale altri debiti (14)	1.448.034	1.768.477
Totale debiti (D)	60.663.779	67.132.081
E) RATEI E RISCONTI	52.667.321	53.921.558
TOTALE PASSIVO	133.451.789	141.323.945

CONTO ECONOMICO

	31/12/2017	31/12/2016
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.095.350	3.696.355
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-2.154.686	50.000
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	1.778.580	1.151.522
Altri	371.804	1.794.502
Totale altri ricavi e proventi	2.150.384	2.946.024
Totale valore della produzione	6.091.048	6.692.379
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	14.476	12.576
7) Per servizi	1.440.696	1.692.400
8) Per godimento di beni di terzi	113.309	57.283
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	384.066	373.404
b) Oneri sociali	143.112	140.265
c) Trattamento di fine rapporto	30.882	30.159
Totale costi per il personale	558.060	543.828
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	23.828
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.831.303	1.820.928
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	6.984	14.683
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.838.287	1.859.439
14) Oneri diversi di gestione	599.761	1.545.722
Totale costi della produzione	4.564.589	5.711.248
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	1.526.459	981.131
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) Proventi da partecipazioni		
Da imprese controllate	0	77.662
Totale proventi da partecipazioni (15)	0	77.662
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	260.320	578
Totale proventi diversi dai precedenti	260.320	578

Totale altri proventi finanziari	260.320	578
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	1.443.931	1.754.509
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.443.931	1.754.509
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-1.183.611	-1.676.269
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	342.848	-695.138
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	60.041	-21.109
Imposte differite e anticipate	78.609	-204.662
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	138.650	-225.771
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	204.198	-469.367

RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO)		
	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	204.198	(469.367)
Imposte sul reddito	138.650	(225.771)
Interessi passivi/(attivi)	1.183.611	1.753.931
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.526.459	1.058.793
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.831.303	1.844.756
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	6.984	14.683
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	1.838.287	1.859.439
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.364.746	2.918.232
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.154.686	(40.035.790)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	52.904	289.357
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	30.345	(650.405)
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	103.914	(162.956)
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(1.254.237)	(25.607.536)
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	2.870.641	(683.611)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	3.958.253	(66.850.941)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	7.322.999	(63.932.709)
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(1.183.611)	(1.753.931)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(499.404)	1.141.181
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	(1.683.015)	(612.750)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	5.639.984	(64.545.459)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(229.799)	0

Disinvestimenti	0	65.728.341
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	(181.734)
Disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	(229.799)	65.546.607
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(3.202.062)	(3.712.735)
Accensione finanziamenti	0	2.753.405
(Rimborso finanziamenti)	(2.931.666)	0
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	145.589	0
(Rimborso di capitale)	0	(207.416)
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(5.988.139)	(1.166.746)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(577.954)	(165.598)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	1.221.393	1.387.004
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	232	219
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.221.625	1.387.223
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	563.493	1.221.393
Assegni	80.000	0
Denaro e valori in cassa	178	232
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	643.671	1.221.625
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2017

Il bilancio chiuso al 31/12/2017 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti e compatibili, dagli IAS/IFRS emessi dallo IASB, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Le voci dell'attivo e del passivo appartenenti a più voci dello Stato patrimoniale sono specificatamente richiamate.

Ai fini della comparabilità dei saldi di bilancio, ai sensi dell'art. 2423 ter, quinto comma del Codice Civile, si è provveduto a riclassificare i saldi dell'esercizio precedente.

Attività svolte

La vostra società opera nel settore della logistica, il suo scopo sociale è infatti la progettazione, esecuzione, costruzione, allestimento e gestione dell'Interporto di Livorno-Guasticce, inteso quale complesso organico di strutture e servizi integrati e finalizzati allo scambio di merci tra le diverse modalità di trasporto, comunque comprendente uno scalo ferroviario idoneo a formare o ricevere treni completi ed in collegamento con porti, aeroporti, e viabilità di grande comunicazione. La Società ha inoltre tra i suoi obiettivi quello di sviluppare il proprio status strategico di retro porto dello scalo portuale di Livorno.

Criteri di redazione

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;

- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio;
- rilevare e rappresentare le voci tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - implica la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali. Pertanto in base a tale principio gli effetti di operazioni relative a immobili compromessi in vendita entro la data di chiusura dell'esercizio, assistiti da caparre confirmatorie, sono stati imputati al presente bilancio d' esercizio .

Il saldo delle differenze degli arrotondamenti relativi all'espressione in unità di euro delle voci di bilancio ha rilevanza extracontabile ed è allocato tra le "Altre riserve", per la somma algebrica dei differenziali di stato patrimoniale, oppure tra i "Proventi ed Oneri finanziari", per la somma algebrica dei differenziali di conto economico.

Criteri di valutazione

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni immateriali

Non figurano in bilancio immobilizzazioni immateriali in quanto completamente ammortizzate nel periodo.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione all'intensità e alla residua possibilità di utilizzazione e rispettose anche della normativa fiscale.

Sono state applicate aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% in caso di acquisizioni nell'esercizio, in quanto

ritenute rappresentative dell'effettivo deperimento.

Nel precedente esercizio 2016 si è proceduto attraverso perizia redatta da tecnico esterno a rideterminare le quote di ammortamento sulla base della nuova vita utile dei cespiti. Dalla perizia è emerso che la vita utile degli immobili, in considerazione sia degli interventi migliorativi effettuati che delle costanti manutenzioni a cui sono soggetti, è rideterminabile in 50 anni per strade e urbanizzazioni, in 33 anni per gli immobili operativi e in 10 anni per gli impianti. E' stato altresì considerato che il valore residuo, rapportato al costo della bonifica geotecnica dei terreni, rimane per gli immobili anche al termine del periodo di vita utile ovvero al termine del processo di ammortamento degli stessi. Quindi le basi imponibili dei nuovi piani di ammortamento sono state rideterminate sottraendo dal costo storico dei singoli cespiti il relativo fondo ammortamento accantonato alla data del 31/12/2015 ed il valore residuo per effetto della bonifica geotecnica ivi effettuata.

Le immobilizzazioni non hanno subito perdite durevoli di valore.

Le spese di manutenzione e riparazione non incrementative del valore del bene sono state imputate al Conto Economico, quelle incrementative vengono capitalizzate sul valore del cespite.

Le Immobilizzazioni Materiali in corso di esecuzione vengono patrimonializzate ai costi di produzione diretti e indiretti effettivamente sostenuti fino alla data di chiusura dell'esercizio, inclusi gli interessi passivi maturati sui finanziamenti specifici per la realizzazione delle opere stesse. Tali immobilizzazioni iniziano l'ammortamento solo con l'entrata in funzione delle opere realizzate.

Contributi in conto impianti

I contributi in conto impianti vengono contabilizzati, nel rispetto del principio della prudenza, al momento in cui viene ottenuta la certezza del relativo conseguimento.

I contributi in conto impianti riferiti a beni ammortizzabili vengono prima interamente imputati al conto economico al momento della emanazione del provvedimento amministrativo che ne dispone il pagamento e sono poi oggetto di risconto passivo, in quanto di competenza di esercizi futuri. Ultimata la realizzazione dei cespiti oggetto di contribuzione ed avviato il processo di ammortamento degli stessi viene imputata alla voce A/5 del c/economico la quota parte dei contributi determinata con la stessa aliquota applicata per l'ammortamento del cespite a cui si riferiscono. Gli eventuali contributi in conto impianti riferiti a beni non ammortizzabili sono invece iscritti imputati direttamente al c/economico.

Partecipazioni

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione e svalutate nel caso di perdita durevole di valore.

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita sono relative a beni immobili oggetto di futura dismissione che, ai sensi dell'OIC 16 par. 75, sono state riclassificate nell'attivo circolante e pertanto valutate al minore fra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato; tali beni non sono oggetto di ammortamento.

Strumenti finanziari derivati

La società ha sottoscritto, in precedenti esercizi, derivati di copertura di flussi finanziari.

I derivati di copertura di flussi finanziari comportano l'imputazione del valore corrente nell'attivo dello stato patrimoniale, nella specifica voce delle immobilizzazioni finanziarie ovvero dell'attivo circolante a seconda della destinazione, o nel passivo nella specifica voce ricompresa tra i fondi per rischi e oneri; la contropartita derivante dalla valorizzazione del derivato è rappresentata da una riserva di patrimonio netto.

Crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i crediti dell'attivo circolante sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione qualora il tasso di interesse effettivo sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, in tal caso quest' ultimo viene utilizzato per attualizzare i flussi finanziari futuri derivanti dal credito al fine di determinare il suo valore iniziale di iscrizione.

Per quanto riguarda i crediti verso clienti, il valore nominale dei crediti esistenti viene rettificato con un fondo svalutazione crediti, in modo da tenere conto di tutti i rischi di mancato realizzo. Per quanto riguarda gli altri crediti il valore di iscrizione corrisponde al valore nominale.

Si ricorda che la società in fase di prima applicazione del D. Lgs 139/2015 (bilancio al 31/12/2016) si è avvalsa della facoltà (OIC 15 par.89) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015 pertanto i crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015 sono valutati al valore di presumibile realizzo.

Crediti tributari e crediti per imposte anticipate

La voce "Crediti tributari" accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o compensazione.

Le voce "Imposte anticipate" accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Le attività per imposte anticipate, in aderenza al principio generale della prudenza, sono state rilevate in presenza di ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui le stesse si riverseranno, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare; il tutto come meglio specificato nel successivo specifico paragrafo della presente nota.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale, corrispondente all'effettivo importo a fine esercizio e sono composte da depositi bancari e dalla cassa.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale. In tali voci sono ripartite le quote di debito o di credito e di costo o di ricavo comuni all'esercizio in chiusura e a quello successivo.

Fra risconti passivi figura la voce relativa al risconto dei contributi pubblici in conto impianti ottenuti.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stati accantonati in misura da coprire adeguatamente le perdite ed i debiti determinabili in quanto a natura e certezza o probabilità dell'evento, ma non definiti, alla data di chiusura dell'esercizio, in rapporto all'ammontare o alla data di insorgenza.

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

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

In conformità con l'OIC 31 par.19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria o finanziaria).

Fondi per imposte, anche differite

Accoglie le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di

chiusura del bilancio ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Debiti

I debiti sono stati rilevati al valore nominale, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione qualora il tasso di interesse effettivo sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, in tal caso questo ultimo viene utilizzato per attualizzare i flussi finanziari futuri derivanti dal debito al fine di determinare il suo valore iniziale di iscrizione.

L'attualizzazione dei debiti non è stata effettuata per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

Si ricorda che la società in fase di prima applicazione del D. Lgs 139/2015 (bilancio al 31/12/2016) la società si è avvalsa della facoltà (OIC 19 par.90) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015. I debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015 sono valutati al valore nominale.

Ricavi

Sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza, con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

Costi

Sono esposti in bilancio secondo il principio della prudenza e della competenza, con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

Imposte sul reddito di esercizio

Le imposte sul reddito correnti sono iscritte in base alla determinazione del reddito imponibile in conformità alle aliquote e alle disposizioni vigenti.

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti,
- l'ammontare delle imposte differite o anticipate in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Rendiconto finanziario.

E' il documento che riassume tutti i flussi di cassa che sono avvenuti nell' esercizio ed in particolare riassume le fonti che hanno incrementato i fondi liquidi disponibili per la società e gli impieghi che, al contrario, hanno comportato un decremento delle stesse liquidità. I riferimenti sulla compilazione di questo documento si ritrovano nel principio OIC n.10; quest'ultimo afferma che il rendiconto finanziario deve riassumere:

- l'attività di finanziamento (sia autofinanziamento sia esterno);
- le variazioni delle risorse finanziarie causate dall'attività produttiva di reddito;

- l'attività di investimento dell'impresa;
- le variazioni della situazione patrimoniale-finanziaria.

Il rendiconto finanziario è stato redatto con il metodo indiretto, ricavando il flusso della gestione corrente partendo dal risultato d'esercizio economico. Si tratta quindi di una riconciliazione tra il reddito economico, calcolato sulla base del principio di competenza e il flusso di cassa monetario generato dalla gestione corrente.

Nel bilancio non vengono riportate le voci il cui importo, in entrambi gli esercizi comparati, è uguale a zero.

Informazioni sullo stato patrimoniale

Variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo e del passivo

Ai sensi dell'articolo 2427, punto 4 del Codice Civile, si riporta un prospetto riepilogativo delle variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo e del passivo:

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0	0
Immobilizzazioni immateriali	0	0	0
Immobilizzazioni materiali	89.734.777	91.336.281	-1.601.504
Immobilizzazioni finanziarie	280.734	280.734	0
Rimanenze	0	0	0
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	37.881.104	40.035.790	-2.154.686
Crediti	4.791.180	8.225.278	-3.434.098
Attività finanziarie che non costituiscono immob.ni	0	0	0
Disponibilità liquide	643.671	1.221.625	-577.954
Ratei e risconti attivi	120.323	224.237	-103.914
Totale attivo	133.451.789	141.323.945	(7.872.156)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Capitale sociale	22.458.263	22.458.263	0
Riserva legale	0	0	0
Altre riserve	149.999	149.996	3
Riserva operazioni copertura flussi finanziari attesi	-211.822	-357.408	145.586
Utili (perdite) portati a nuovo	-3.782.945	-3.313.578	-469.367
Utile (perdita) dell'esercizio	204.198	-469.367	673.565
Fondi per rischi ed oneri	1.073.150	1.586.826	-513.676
Trattamento di fine rapporto	229.846	215.574	14.272

Debiti	60.663.779	67.132.081	-6.468.302
Ratei e risconti passivi	52.667.321	53.921.558	-1.254.237
Totale passivo	133.451.789	141.323.945	(7.872.156)

Attivo**B) IMMOBILIZZAZIONI**

Al termine del precedente esercizio il bilancio della Società presentava immobilizzazioni per un tale di euro 91.617.015

Tale importo era costituito per per euro 91.336.281 da immobilizzazioni materiali e per euro 280.734 da immobilizzazioni finanziarie.

Al 31/12/2017 le immobilizzazioni complessivamente ammontano ad euro 90.015.511. Per ciascuna categoria viene indicato il valore alla data di chiusura dell'esercizio:

Immobilizzazioni materiali euro 89.734.777

Immobilizzazioni finanziarie euro 280.734

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 89.734.777 (€ 91.336.281 nel precedente esercizio).

A fine esercizio le proprietà immobiliari della Società (corredate di 20 km. di strade, 50 km. di fognature, 80 km. di opere impiantistiche, 6 km. di recinzione, 13 cabine elettriche, un terminal ferroviario di mq. 130.000 e due gate di accesso) possono riassumersi come segue:

- magazzini mq. 50.000 (di cui frigoriferi per mq. 4.700)
- piazzali operativi mq. 145.000
- uffici e servizi mq. 9.000
- tendostrutture mq. 4.000
- impianti fotovoltaici per 780 kw
- aree edificabili per mq. 80.000 su un'area di mq. 250.000

Si evidenzia che il valore complessivo di mercato del patrimonio immobiliare della Società, come risulta da perizia redatta da professionista indipendente è ampiamente superiore a quello contabile.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	113.084.298	2.199.656	271.259	231.652	482.632	116.269.497
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	23.650.603	904.805	164.389	213.419	0	24.933.216

Valore di bilancio	89.433.695	1.294.851	106.870	18.233	482.632	91.336.281
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	175.765	0	21.432	6.710	0	203.907
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	21.610	0	0	0	0	21.610
Ammortamento dell'esercizio	1.657.802	142.694	23.960	6.847	0	1.831.303
Altre variazioni	0	0	0	0	47.502	47.502
Totale variazioni	-1.503.647	-142.694	-2.528	-137	47.502	-1.601.504
Valore di fine esercizio						
Costo	113.238.452	2.199.656	292.691	238.362	530.134	116.499.295
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	25.308.404	1.047.499	188.349	220.266	0	26.764.518
Valore di bilancio	87.930.048	1.152.157	104.342	18.096	530.134	89.734.777

L'importo della voce terreni e fabbricati comprende terreni per euro 7.097.743 . Gli altri cespiti ricompresi nella voce terreni e fabbricati sono ammortizzati all'aliquota del 3% per gli immobili operativi, del 4% per la copertura con pannelli fotovoltaici sul magazzino lotto T ammortizzata al 4% e del 10% per le costruzioni leggere.

Gli impianti e macchinari vengono ammortizzati all'aliquota del 10%, le attrezzature a quella del 12% e gli altri beni alle aliquote del 20% per macchine elettroniche e automezzi e del 12% per mobili e arredi.

Gli incrementi per € 203.907 si riferiscono prevalentemente a interventi di manutenzione straordinaria incrementativi del valore dei cespiti (€175.765) , il decremento di € 21.610 si riferisce alla vendita di un area di mq. 5.140.

Le immobilizzazioni in corso si riferiscono per euro 208.090 al collegamento ferroviario con il Porto, per euro 143.268 a bonifiche nell'area di Interporto, per euro 57.337 al magazzino del freddo e per euro 121.439 ad altre immobilizzazioni.

Operazioni di locazione finanziaria

La società ha in essere n. 1 contratto di locazione finanziaria per una tendostruttura di mq. 10.500 realizzata in prossimità del varco est dell'Interporto per il quale, ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 22, C.C. si forniscono le seguenti informazioni:

- contratto di leasing n. LI1337372 del 04/07/2011,
- durata del contratto di leasing, incrementata a seguito della scrittura di modifica del 28/06/2012, con cui si è usufruito della moratoria ABI per sei mesi, a 66 mesi, con decorrenza dal 04/10/2011 e scadenza al 04/04/2017 e poi della convenzione di

ristrutturazione dell'11 ottobre 2016 a 136 mesi con decorrenza dal 04/10/2011 al 01/02/2023;

- bene utilizzato: n° 2 tende con struttura polivalente ad arco d'acciaio;
- costo del bene € 1.068.000;
- Maxicanone pagato il 04/07/2011 pari a € 106.800;
- Corrispettivo globale € 1.281.778 oltre IVA (anticipo più somma dei canoni periodici).

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le operazioni di locazione finanziaria, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22 del codice civile:

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	1.068.000
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	-160.200
Rettifiche e riprese di valore che sarebbero state di competenza dell'esercizio	0
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	394.756
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	-19.799

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 280.734 (€ 280.734 nel precedente esercizio).

Non sono iscritti in bilancio strumenti finanziari derivati attivi.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	250.734	30.000	280.734
Valore di bilancio	250.734	30.000	280.734
Variazioni nell'esercizio			
Valore di fine esercizio			
Costo	250.734	30.000	280.734
Valore di bilancio	250.734	30.000	280.734

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Partecipazioni in imprese controllate

In data 29 dicembre 2016 è stata liquidata la società controllata Vespucci Service S.r.l. Unipersonale, costituita nell'esercizio 2012 come società di servizi e interamente partecipata per il valore nominale di € 20.000 essendo venuti meno i presupposti che ne avevano determinato la

costituzione, riducendo così la catena di controllo e di costi.

Al 31/12/2017, pertanto, la società non detiene partecipazioni in imprese controllate.

Partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361, comma 2 del Codice Civile, si segnala che la società non ha assunto partecipazioni comportanti la responsabilità illimitata.

Partecipazioni in imprese collegate

Vengono di seguito riportati i dati relativi alle partecipazioni in imprese collegate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile:

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Cold Storage Customs S.r.l.	Collesalveti (LI)	01685180497	20.000	4.954	34.348	6.870	20,00	4.000
Trailer Service S.r.l.	Livorno (LI)	01624680490	100.000	-98.659	252.047	83.176	33,00	246.734

Le partecipazioni nelle imprese collegate al 2017 si riferiscono a:

- quota nella Trailer Service S.r.l., costituita nell'esercizio 2009, con sede in Livorno Via delle Cateratte n°94, per la gestione e la sosta dei mezzi di trasporto, la movimentazione di merci di qualsiasi genere, la movimentazione dei container e l'offerta di spazi e servizi adeguati per le merci in import e in export con una partecipazione del 33% (prima detenuta attraverso la liquidata Vespucci Service s.r.l.u. da cui è stata acquisita la partecipazione). La Società nel corso del 2016 è stata oggetto di ricapitalizzazione con l'ingresso nella compagine sociale di due importanti operatori nel campo della logistica, dei trasporti e dei servizi. Attraverso tale operazione sono state coperte le perdite accertate al 31/03/2016 e aumentato il capitale sociale a € 100.000. Il nuovo Consiglio di Amministrazione ha apportato modifiche all'assetto organizzativo con la riassunzione delle fasi operative all'interno dell'Azienda e non più a terzi, con una completa ristrutturazione operativa e commerciale dell'azienda. L'esercizio 2016 chiuso ancora con una perdita di € 98.659 coperta con l'utilizzo della riserva, ma originata nel corso del primo semestre, mentre nel corso del secondo la Società ha raggiunto il proprio break even, con un buon aumento del fatturato (30%ca). In considerazione del nuovo piano industriale elaborato dal Consiglio di Amministrazione e delle prospettive di crescita sia in termini di fatturato che di investimenti, non si ritiene che vi siano i presupposti per svalutare la partecipazione della società sulla base dell'ammontare del patrimonio netto dell' ultimo bilancio approvato al 31/12/2016, in considerazione anche che dal preconsuntivo al 31 dicembre 2017 emerge un sostanziale equilibrio tra costi e ricavi.

- quota di partecipazione nella Cold Storage Customs S.r.l., costituita nell'esercizio 2011, con sede in Collesalveti Via delle Colline n° 100, per la gestione attraverso celle frigo di depositi e aree doganali di merci terze(prevalentemente frutta) con una partecipazione del 20% per il valore nominale di euro 4.000.

Partecipazioni in altre imprese

Le partecipazioni nelle altre imprese sono rappresentate da n. 30 azioni del valore nominale complessivo di € 30.000 della Società U.I.R. Net SpA (di cui 10 sottoscritte nell'esercizio 2006 e n. 20 sottoscritte nell'esercizio 2007) e corrispondenti al 1,59% del capitale di tale società. La Società UirNet è nata nel 2005 ai sensi del Decreto Ministeriale n. 18T del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, quale Società di scopo per la realizzazione del progetto per lo sviluppo della piattaforma nazionale per la logistica integrata e l'Intermodalità attraverso la messa in rete dei servizi che verranno utilizzati nel settore del trasporto e della logistica, con l'obiettivo di migliorare l'efficienza dei servizi intermodali e di incrementare gli standard di sicurezza nell'intero programma della filiera.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita sono pari a € 37.881.104 (€ 40.035.790 nel precedente esercizio).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	40.035.790	-2.154.686	37.881.104

Nel corso dell'esercizio ci sono stati incrementi per € 342.624 per interventi di manutenzione straordinaria incrementativi del valore di tali immobili che ritroviamo anche nel c/economico tra le rimanenze finali e decrementi per € 2.497.310 per effetto della vendita del piazzale lotto O3 di mq. 19.280 e di mq. 684 di uffici all' interno del nuovo centro direzionale Vespucci.

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 4.791.179 (€ 8.225.278 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	1.096.740	300.000	1.396.740	6.984	1.389.756
Verso imprese collegate	226.552	0	226.552	0	226.552
Crediti tributari	325.560	62.055	387.615		387.615
Imposte anticipate			1.843.752		1.843.752

Verso altri	926.725	16.780	943.505	0	943.505
Totale	2.575.577	378.835	4.798.164	6.984	4.791.180

I Crediti verso i clienti sono iscritti al loro valore nominale rettificato dell' importo di € 6.984 accantonate a titolo di svalutazione prudenziale nel relativo fondo, che invece è stato interamente utilizzato relativamente all'accantonamento fatto nel precedente esercizio per un credito rivelatosi inesigibile.

	Saldo al 31/12/2016	Utilizzo	Incremento	Saldo al 31/12/2017
Fondo svalutazione crediti	(14.683)	14.683	6.984	6.984

I crediti verso società collegate si riferiscono a crediti commerciali verso la Cold Storage Customs S.r.l. e verso la Trailer Service S.r.l.

I crediti tributari pari a euro 387.615 , sono costituiti prevalentemente dal credito IVA dell' esercizio ammontante ad euro 90.408 , dal credito di imposta IRAP per eccedenza Ace per euro 265.791 e da altri crediti per euro 31.416.

Il credito per imposte anticipate di euro 1.842.076 è relativo a differenze temporanee deducibili e perdite fiscali riportabili negli esercizi successivi; per la descrizione puntuale si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

I crediti verso altri, pari ad euro 943.505 , sono così costituiti:

- € 543.190 relativamente al contributo del progetto Maites da erogare
- € 143.443 relativamente a crediti connessi a preliminari di vendita
- € 260.872 per altri crediti.

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.449.644	-59.888	1.389.756	1.089.756	300.000	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	373.526	-146.974	226.552	226.552	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo	403.466	-15.851	387.615	325.560	62.055	0

circolante						
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.922.361	-78.609	1.843.752			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.076.281	-3.132.776	943.505	926.725	16.780	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	8.225.278	-3.434.098	4.791.180	2.568.593	378.835	0

Crediti - Ripartizione per area geografica

Non si è proceduto ad alcuna ripartizione geografica dei crediti dell'attivo circolante, in quanto ritenuta non significativa.

Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile, si precisa che la società non ha posto in essere operazioni di finanziamento con la cessione temporanea di beni né operazioni di prestito di beni dietro deposito a titolo cauzionale di una somma di denaro.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 643.671 (€ 1.221.625 nel precedente esercizio). Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio, le disponibilità liquide sono vincolate al pagamento delle rate dei mutui garantiti da cessioni di credito.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.221.393	-657.900	563.493
Assegni	0	80.000	80.000
Denaro e altri valori in cassa	232	-54	178
Totale disponibilità liquide	1.221.625	-577.954	643.671

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 120.323 (€ 224.237 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	224.237	-103.914	120.323
Totale ratei e risconti attivi	224.237	-103.914	120.323

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi

proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

	Descrizione	Importo
	Risc. attivo su restructuring fee MPSCS	108.321
	Risconto attivo su assicurazioni	1.924
	Risc. attivo su canoni di concessione	4.148
	Risc. attivo su comm. per fidejussioni	2.648
	Altri risconti attivi	3.282

Oneri finanziari capitalizzati

Ai sensi dell'art. 2427, punto 8 del Codice Civile, si precisa che, nell'esercizio, non si è proceduto ad imputazione di oneri finanziari ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale.

Passivo

A) PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 18.822.999 (€ 18.467.906 nel precedente esercizio).

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	22.458.263	0	0	0
Altre riserve				
Versamenti in conto aumento di capitale	150.000	0	0	0
Varie altre riserve	-4	0	0	0
Totale altre riserve	149.996	0	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-357.408	0	0	145.586
Utili (perdite) portati a nuovo	-3.313.578	0	-469.367	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-469.367	0	469.367	0
Totale Patrimonio netto	18.467.906	0	0	145.586

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		22.458.263
Altre riserve				
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0		150.000
Varie altre riserve	0	3		-1
Totale altre riserve	0	3		149.999
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0		-211.822

Utile (perdite) portati a nuovo	0	0		-3.782.945
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	204.198	204.198
Totale Patrimonio netto	0	3	204.198	18.817.693

La perdita del precedente esercizio di euro - 469.367 è stata riportata a nuovo come deliberato dall'Assemblea Ordinaria che ha approvato il bilancio dell'esercizio 2016.

Nel corso dell'esercizio 2016 sono stati versati in c/futuro aumento di capitale dal Socio Autorità Portuale di Livorno € 150.000.

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Azioni/quote	Numero	Valore nominale in euro
Azioni ordinarie	43.485	22.458.263
Totale	43.485	22.458.263

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni del precedente esercizio:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	22.458.263	0	0	0
Altre riserve				
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0	0	150.000
Varie altre riserve	4	0	0	0
Totale altre riserve	4	0	0	150.000
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0	0	0
Utile (perdite) portati a nuovo	-90.057	0	-3.223.521	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-3.223.521	0	3.223.521	0
Totale Patrimonio netto	19.144.689	0	0	150.000

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		22.458.263
Altre riserve				
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0		150.000
Varie altre riserve	0	-8		-4
Totale altre riserve	0	-8		149.996
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-357.408		-357.408
Utile (perdite) portati a nuovo	0	0		-3.313.578
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	-469.367	-469.367
Totale Patrimonio netto	0	-357.416	-469.367	18.467.906

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente

alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	22.458.263			0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0			0	1.453.523	0
Riserva legale	0			0	2.351.339	0
Altre riserve						
Versamenti in conto aumento di capitale	150.000		A	0	1.747.770	0
Varie altre riserve	-1			0	0	0
Totale altre riserve	149.999			0	1.747.770	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-211.822			0	0	0
Totale	22.396.440			0	5.552.632	0
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro						

Non ci sono altresì riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Le informazioni richieste dall'articolo 2427-bis, comma 1 numero 1 lettera b-quater) del codice civile relativamente alla specificazione dei movimenti avvenuti nell'esercizio sono riepilogate nella tabella sottostante:

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	-357.408
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	145.586
Valore di fine esercizio	-211.822

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 1.073.150 (€ 1.586.826 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	27.812	357.408	1.201.606	1.586.826
Variazioni nell'esercizio					
Utilizzo nell'esercizio	0	0	145.586	323.090	468.676
Altre variazioni	0	0	0	-45.000	-45.000
Totale variazioni	0	0	-145.586	-368.090	-513.676
Valore di fine esercizio	0	27.812	211.822	833.516	1.073.150

Tra i fondi per imposte sono iscritte, passività per imposte differite per Euro 27.812 relative a differenze temporanee tassabili, per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo della presente nota integrativa.

La voce strumenti finanziari derivati passivi per € 211.822 comprende la valorizzazione del derivato di copertura in essere con MPS Capital Services.

La voce "Altri fondi" ammontante complessivamente a € 833.516 si riferisce € 733.516 a oneri futuri relativi ad accantonamenti, effettuati nel rispetto dei criteri generali di prudenza e competenza, connessi al contenzioso in essere con il GSE e per € 100.000 ad accantonamenti per ravvedimenti su imposte pregresse. Il fondo si è ridotto per la definizione nell' esercizio di tre contenziosi, tra cui quello relativo ad un magazzino venduto nell' esercizio 2005. Non si è ritenuto di effettuare ulteriori accantonamenti, ritenendo congrue le somme già accertate nei precedenti esercizi per i contenziosi in essere.

C) TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 229.846 (€ 215.574 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	215.574
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	30.882
Altre variazioni	-16.610
Totale variazioni	14.272
Valore di fine esercizio	229.846

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 2017 verso i dipendenti in forza a tale data.

L'importo dell'incremento è al netto dell'imposta sostitutiva del TFR pari ad euro 769.

Non viene effettuata l'attualizzazione degli interessi impliciti data l'esiguità del fondo.

D) DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 60.663.781 (€ 67.132.081 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	61.463.322	-6.133.728	55.329.594
Acconti	36.000	-36.000	0
Debiti verso fornitori	2.908.936	30.345	2.939.281
Debiti tributari	904.680	-15.135	889.545
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	50.666	6.659	57.325
Altri debiti	1.768.477	-320.443	1.448.034
Totale	67.132.081	-6.468.302	60.663.779

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	61.463.322	-6.133.728	55.329.594	7.240.344	48.089.250	1.208.479
Acconti	36.000	-36.000	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	2.908.936	30.345	2.939.281	2.649.759	289.522	0
Debiti tributari	904.680	-15.135	889.545	889.545	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	50.666	6.659	57.325	57.325	0	0
Altri debiti	1.768.477	-320.443	1.448.034	1.025.633	422.401	0
Totale debiti	67.132.081	-6.468.302	60.663.779	11.862.606	48.801.173	1.208.479

I debiti sono valutati al loro valore nominale.

Il saldo del debito verso banche al 2017, pari ad euro 55.329.594 è così dettagliato

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
1- finanziamento € mgl 16.000 (06/03/06)	-	16.000.000	-	16.000.000

2- finanziamento € mgl. 1.400 (22/07/08)	-	855.556	-	855.556
3- finanziamento € mgl. 7.175 (23/09/08)	-	6.568.744	-	6.568.744
4- finanziamento € mgl. 8.000 (31/10/08)	-	6.491.949	-	6.491.949
5- finanziamento € mgl. 2.000 (31/10/08)	-	1.632.221	-	1.632.221
6- finanziamento € mgl. 2.500 (10/06/09)	-	1.893.913	-	1.893.913
7- finanziamento € mgl. 5.000 (09/09/09)	-	4.005.800	-	4.005.800
8- finanziamento € mgl. 2.400 (03/05/10)	-	1.630.034	-	1.630.034
9- finanziamento € mgl. 1.850 (14/06/10)	-	1.395.056	1.395.056	1.395.056
10- finanziamento € mgl. 5.500 (24/02/11)	911.718	2.950.987	-	3.862.705
11- finanziamento € mgl. 3.500 (22/07/11)	448.226	1.402.041	1.208.479	3.058.746
12- finanziamento € mgl. 1.000 (17/10/11)	-	916.983	-	916.983
13- finanziamento € mgl. 300 (24/11/11)	-	42.266	-	42.266
14- finanziamento € mgl. 3.800 (10/12/2012)	579.363	-	-	579.363
15- finanziamento € mgl. 1.200 (29/05/2013)	-	1.095.221	-	1.095.221
16- scoperti di conto corrente	1.555.323	-	-	1.555.323
17- altri debiti bancari	3.745.714	-	-	3.745.714
TOTALE	7.240.344	46.880.771	1.208.479	55.329.594

Si evidenzia altresì che, a garanzia dei contratti di finanziamento 1,2,3,4,5,6,7,8, 9,10, 11 e 12 sono stati iscritti sui beni immobili di proprietà della società ipoteche presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno a favore degli Istituti finanziatori ed a carico della Società Interporto Toscano A. Vespucci S.p.A. Livorno – Guasticce.

Il finanziamento di cui al punto 1 è garantito anche da fideiussione di € 18.000.000 prestata dalla Regione Toscana in data 15/03/2006.

Sul finanziamento di cui al punto 4 è stata stipulata in data 31/05/2007 operazione "Interest rate swap" a copertura del rischio di tasso di interesse sull'importo di originari € 8.000.000 con tassi fissi fino al 31/05/2009 e tassi variabili parametrati fino alla scadenza del 30/11/2020. L'importo residuo del finanziamento di riferimento al 31/12/2016 è di € 2.406.976.

Negli altri debiti bancari sono stati rilevati gli interessi sulle passività bancarie scadute e non pagate senza tener conto degli interessi moratori così come previsto dalla convenzione di ristrutturazione del debito bancario.

I "Debiti verso fornitori", iscritti al valore nominale, comprendono fatture da ricevere per € 392.235. La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

L'importo si riferisce a debiti per IMU per € 814.398 (di cui € 754.071 relativi ad esercizi precedenti) , per IRAP dell'esercizio per € 23.445 e ad altri debiti tributari per € 51.704.

I debiti verso gli Istituti di previdenza si riferiscono ai contributi da versare nell'esercizio 2017

Gli altri debiti sono costituiti da depositi cauzionali e caparre confirmatorie per € 502.401, da cauzioni escusse a seguito della risoluzione in danno del contratto di appalto di completamento delle urbanizzazioni ex L. 240/90 per € 609.544 (in merito alla quale è stata emessa in data 14/02/2011 sentenza definitiva favorevole attraverso cui è stata respinta l'opposizione al decreto ingiuntivo e di cui è in fase di emissione sentenza da parte della Corte d' Appello), da debiti V/amministratori e sindaci per € 200.618 e da altri debiti per € 135.471.

Debiti - Ripartizione per area geografica

Non si è proceduto ad alcuna ripartizione geografica dei debiti, in quanto ritenuta non significativa.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	48.311.707	-	-	48.311.707	7.017.887	55.329.594
Debiti verso fornitori	-	-	-	-	2.939.281	2.939.281
Debiti tributari	-	-	-	-	889.545	889.545
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	-	-	57.325	57.325
Altri debiti	-	-	-	-	1.448.034	1.448.034
Totale debiti	48.311.707	-	-	48.311.707	12.352.072	60.663.779

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

La società non ha posto in essere operazioni di finanziamento con la cessione temporanea di beni né operazioni di prestito di beni dietro deposito a titolo cauzionale di una somma di denaro.

Ristrutturazione del debito

Nel precedente esercizio 2016 la società, a causa del perdurare di difficoltà economiche e finanziarie ha attivato un'operazione di ristrutturazione del debito.

Qui di seguito sono riportate le informazioni previste dalla Guida OIC 6 concernenti l'operazione di ristrutturazione.

In data 11 ottobre 2016 è stata sottoscritta una Convenzione di Ristrutturazione con il sistema bancario in esecuzione del piano di risanamento dell'esposizione debitoria e di riequilibrio della situazione finanziaria attestato ai sensi e per gli effetti dell'art. 67, comma 3, lett. d), R.D. 267/1942

Si ricorda come in conseguenza degli importanti investimenti effettuati negli anni, la Società si sia trovata a detenere da un lato un ingente patrimonio immobiliare valutabile in circa € 96 ml. per i soli beni destinabili alla vendita, ma dall'altro lato gravata da un indebitamento finanziario, pari a circa € 60 ml., il cui rimborso non appariva compatibile con i flussi di cassa generati dalla gestione operativa, costituiti essenzialmente da locazioni immobiliari.

E' stato così elaborato un piano di consolidamento e sviluppo, corredato da una manovra finanziaria basata sulla richiesta di rimodulazione del debito in accompagnamento ad un piano di cessione di asset immobiliari ed allo sviluppo dei nuovi servizi logistici.

Il piano delle dismissioni degli immobili non strategici prevede vendite per circa 65 ml. su un arco temporale che si estende fino al 2022 in modo da consentire il sostanziale azzeramento dell'indebitamento bancario.

A supporto del piano è previsto un importante intervento dei soci Autorità Portuale e Regione Toscana che si sostanzierà in un aumento di capitale di almeno € 6 ml., nell'impegno all'acquisto di un terreno valutabile € 4 ml. e nella proroga della fidejussione rilasciata dalla Regione Toscana a garanzia del principale mutuo ipotecario.

Nel dettaglio, la manovra finanziaria si può così riassumere:

- A) Moratoria del pagamento della quota capitale sino al 31/12/2022 salvo per i tre finanziamenti (Bnl, Cariparma, MPSCS) garantiti da cessione di crediti per cui permane il rimborso in ammortamento.
- B) Per il mutuo "Bullet" garantito da fidejussione regionale è previsto l'allungamento della scadenza sino al 2022
- C) Pagamento della quota interessi solo sulla base delle disponibilità verificabili annualmente (PIK)
- D) Estinzione integrale dei mutui al momento della cessione dei singoli beni a garanzia oppure dell'intero debito residuo al 31/12/2022
- E) Mantenimento della normale operatività delle aperture di credito in conto corrente accordate, con stralcio del 50% a saldo dell'esposizione per Banca Etruria e Cassa di Risparmio di Volterra avvenuto nel corso dell'esercizio 2017.
- F) Obbligo per la Società di utilizzo delle disponibilità di cassa secondo quanto previsto dalla manovra prevedendo come pagamenti obbligatori/consentiti: costi operativi, imposte, tasse e contributi, investimenti integralmente coperti con contributi pubblici, servizio del debito dei finanziamenti garantiti da crediti ceduti.

G) Determinazione delle seguenti covenant:

- VIII. verifica annuale dell'attuazione del Piano;
- IX. verifica periodica dell'avanzamento del piano delle dismissioni;
- X. possibilità di attivazione da parte del ceto bancario di mandato a vendere in favore del ceto bancario di tutti gli immobili previsti nel piano delle dismissioni;
- XI. possibilità di designazione da parte del ceto bancario di consigliere delegato al processo di dismissione degli asset.

Stato di avanzamento del piano di ristrutturazione

Con riferimento al piano di ristrutturazione, le condizioni previste dal piano relativamente alle attività che competono alla Società sono state rispettate nel corso del periodo di riferimento del bilancio. Si segnala comunque che l'efficacia della convenzione di ristrutturazione resta ancora condizionata, come specificato anche nella relazione di gestione, al verificarsi degli eventi previsti nel protocollo di intesa sottoscritto con Autorità Portuale e Regione Toscana nel mese di maggio 2016 e consistenti nella sottoscrizione dell' aumento di capitale e dell' acquisto di terreno per complessivi € mil 10 da parte dell' Autorità Portuale e nella proroga delle garanzie fideiussorie da parte della Regione Toscana.

Il perfezionamento di tali impegni sta richiedendo tempi più lunghi rispetto a quanto originariamente previsto per cui sono state richieste proroghe del termine previsto nella convenzione di ristrutturazione. Di conseguenza sussistono le condizioni affinché la società possa continuare la sua esistenza operativa nel presupposto della continuità aziendale. Le incertezze rilevate riguardano quindi essenzialmente le tempistiche di attuazione degli impegni assunti, confermati dai soci pubblici e non risultano quindi essere significative e non generano dubbi relativamente alla continuità aziendale.

In particolare l' Autorità di Sistema del Mar Tirreno Settentrionale con PEC del 20 febbraio 2018 ha ribadito che i ritardi sugli impegni assunti con il protocollo d' intesa del 3 maggio 2016 non sono imputabili a inerzia della stessa ma a particolari circostanze, quali la disponibilità delle risorse derivanti dalla cessione delle quote di altra società -con contratto da perfezionare entro il prossimo mese di aprile- per l' aumento di capitale e la valutazione da parte dell' Agenzia del Demanio per l' acquisto del terreno, prevedendo anche in questo caso la definizione della procedura entro il mese di aprile. L'assemblea straordinaria del 23 febbraio 2018 ha deliberato quindi una proroga del termine per l' esercizio del diritto di opzione sull' aumento di capitale di 10 milioni di euro fino al 31 maggio 2018. Ovviamente la Società si è subito attivata con l'Agente del sistema bancario e con l'Asseveratore del piano, il quale ha confermato in data 23/03/2018 integralmente e senza riserve il parere in merito alla idoneità del Piano a consentire il risanamento della esposizione debitoria e ad assicurare il riequilibri della situazione finanziaria, dopo aver positivamente verificato il piano di tesoreria con proiezione fino al 31/12/2018 predisposto sulla base dei flussi attesi ed della nuova

richiesta di proroga dei termini previsti dalla convenzione di ristrutturazione per il perfezionamento degli impegni assunti dai soci pubblici. Tale attestazione conferma dunque durante l' esercizio 2018 la capacità da parte della Società di svolgere la propria normale attività e quindi la continuità aziendale della stessa .

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 52.667.321 (€ 53.921.558 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	175.631	-99.145	76.486
Risconti passivi	53.745.927	-1.155.092	52.590.835
Totale ratei e risconti passivi	53.921.558	-1.254.237	52.667.321

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

La composizione della voce è così dettagliata:

	Descrizione	Importo
	Risconti passivi su contributi	52.257.038
	Risc. pass. concess. diritti superficie	333.797
	Ratei passivi su interessi mutui	60.713
	Altri ratei passivi	15.773

La voce più rilevante al 31/12/2017 è rappresentata dai risconti passivi per contributi, ridottosi nell'esercizio a seguito dell'imputazione a conto economico delle quote di competenza relative ai contributi in conto impianti, che ammonta ad euro 52.257.038.

Informazioni sul conto economico

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione è pari ad euro 6.091.048 (euro 6.692.379 nel precedente esercizio)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.095.350	3.696.355	2.398.995
Variazione rimanenze	-2.154.686	50.000	-2.204.686
Altri ricavi e proventi	2.150.384	2.946.024	-795.640
Totale	6.091.048	6.692.379	(601.331)

L' importo dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, ammontante a € 6.095.350 è così suddiviso :

- ricavi operativi correnti (prevalentemente canoni di locazione) € 3.827.150
- vendite di beni iscritti tra le rimanenze € 2.268.200.

La riduzione delle rimanenze è stata determinata dalla vendita del piazzale lotto O3 e di sei uffici del nuovo centro direzionale per complessivi € 2.497.310 in parte compensata dall' incremento di valore di alcuni immobili destinati alla vendita per effetto di manutenzioni straordinarie migliorative in particolare sulla copertura del magazzino di logistica nord ovest.

Gli altri ricavi e proventi si riferiscono per euro 121.832 a plusvalenze per alienazioni, per euro 1.141.212 a quote di esercizio di contributi in c/capitale riscontati, per € 637.368 a contributi in c/esercizio relativamente ai progetti Maites e Medita e per euro 249.972 ad altre componenti attive.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categorie di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 10 del Codice Civile, si segnala che non è stata rilevata alcuna ripartizione dei ricavi per categorie di attività in quanto ritenuta non significativa.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 10 del Codice Civile, si segnala che non è stata rilevata alcuna ripartizione dei ricavi per aree geografiche, in quanto ritenuta non significativa.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione sono pari ad euro 4.564.589 (euro 5.711.248 nel precedente esercizio).

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Materie prime, sussidiarie e di consumo	14.476	12.576	1.900
Servizi	1.440.696	1.692.400	-251.704
Godimento beni di terzi	113.309	57.283	56.026
Salari e stipendi	384.066	373.404	10.662
Oneri sociali	143.112	140.265	2.847
Trattamento di fine rapporto	30.882	30.159	723
Altri costi del personale	0	0	0
Ammortamento imm.ni immateriali	0	23.828	-23.828
Ammortamento imm.ni materiali	1.831.303	1.820.928	10.375
Svalutazione crediti attivo circolante	6.984	14.683	-7.699
Accantonamenti per rischi	0	0	0
Oneri diversi di gestione	599.761	1.545.722	-945.961
Totale	4.564.589	5.711.248	(1.146.659)

Costi per servizi

Tali costi, rappresentati con quelli sostenuti nel precedenti esercizio sono così dettagliati:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Servizi per acquisti	139.849	-106.386	33.463

Energia elettrica, Gas e Acqua	264.935	-116.428	148.507
Spese di manutenzione e riparazione	701.050	-50.368	650.682
Compensi agli amministratori	150.308	-1.754	148.554
Compensi a sindaci e revisori	31.762	-1.498	30.264
Pubblicità	2.778	10.725	13.503
Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	67.191	12.480	79.671
Spese telefoniche	19.865	519	20.384
Assicurazioni	101.057	108	101.165
Spese di viaggio e trasferta	5.565	153	5.718
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	464	12.936	13.400
Altri	207.576	-12.191	195.385
Totale	1.692.400	-251.704	1.440.696

Costi per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 113.309 (euro 57.283 nel precedente esercizio).

La composizione delle voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Canoni di leasing beni mobili	30.559	57.157	87.716
Altri	26.724	-1.131	25.593
Totale	57.283	56.026	113.309

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 599.762 (euro 1.545.722 nel precedente esercizio). La riduzione è connessa a fatti straordinari non ricorrenti che hanno penalizzato il precedente esercizio.

La composizione delle voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
IMU	199.971	-45.985	153.986
Imposta di registro	19.246	-3.765	15.481
Altre imposte non sul reddito	24.737	17.371	42.108
Diritti camerali	1.103	-179	924
Perdite su crediti	0	16.695	16.695
Abbonamenti riviste, giornali	890	-627	263
Sopravvenienze e insussistenze passive	60	-60	0
Minusvalenze di natura non finanziaria	214.655	-214.655	0
Altri oneri di gestione	1.085.060	-714.755	370.305
Totale	1.545.722	-945.960	599.762

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Descrizione	31/12/2016	31/12/2017	Variazione
Proventi da partecipazioni	77.662	0	-77.662
Proventi diversi dai precedenti	578	260.320	259.742
(Interessi ed altri oneri finanziari)	1.754.508	1.443.931	-310.578
Totale	(1.676.268)	(1.183.611)	492.657

Proventi da partecipazione

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 11 del Codice Civile, si segnala che nel corso dell'esercizio la società non ha conseguito proventi da partecipazione a titolo di dividendo.

Proventi diversi dai precedenti	31/12/2017
Interessi bancari	309
Proventi da stralcio debiti bancari	260.011
Totale	260.320

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	1.424.186
Altri	19.745
Totale	1.443.931

Descrizione	31/12/2017
Interessi su mutui	1.136.255
Interessi bancari	96.956
Spese e commissioni bancarie	41.664
Interessi su derivati rischio tasso	149.311
Interessi passivi su altri debiti	19.745
Totale	1.443.931

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si segnala che, nel corso dell'esercizio, la società non ha conseguito ricavi di entità o incidenza eccezionali.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si segnala che, nel corso dell'esercizio, la società non ha sostenuto costi di entità o incidenza eccezionali.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

Le imposte del presente esercizio ammontano ad euro 140.328 (euro -225.771 nel

precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale/trasparenza fiscale
IRES	0	0	0	-78.609	
IRAP	60.041	0	0	0	
Totale	60.041	0	0	-78.609	0

Imposte	31/12/2016	31/12/2017	Variazione
IRES	0	0	0
IRAP	(91.493)	(60.041)	31.452
IRAP per eccedenza ACE	112.602	0	(112.602)
Totale	21.109	(60.041)	(81.150)
Imposte differite (anticipate)	204.662	(78.609)	(283.271)
SALDO	225.771	(138.650)	(364.421)

Di seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale corrente:

Riconciliazione tra onere fiscale teorico da bilancio e onere fiscale corrente (IRES)

Descrizione	Valore
Risultato prima delle imposte	342.847
Variazioni in aumento	400.065
- Quota plusvalenze imputabili all'esercizio	0
- Imposte indeducibili o non pagate	294.314
- Svalutazione crediti e accantonamenti ai fondi	0
- Compensi non pagati amministratori	20.700
- Altre componenti	85.051
Variazioni in diminuzione	422.078
- Spese e compensi non dedotti esercizi precedenti	381.755
- Variazioni in diminuzione per deducibilità irap	10.142
- Altre componenti	30.181
Imponibile fiscale	180.507
- Utilizzo perdite fiscali anni precedenti	(144.405)
- Rendimento ACE	(36.101)
Reddito dell'esercizio	0
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (27,50%)	0

Riconciliazione tra onere fiscale teorico da bilancio e onere fiscale corrente (IRAP)

Descrizione	Valore
-------------	--------

Componenti positivi	6.091.048
Componenti negativi	3.999.546
Saldo	2.091.502
Variazioni in aumento	350.041
Variazioni in diminuzione	343.982
Oneri del personale deducibili	558.060
Valore della produzione netta	1.539.501
IRAP corrente per l'esercizio (3.90%)	60.041

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata. La fiscalità differita viene espressa dall'accantonamento effettuato nel relativo fondo imposte. Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno.

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

A. Fiscalità differita

L'importo del fondo imposte differite ammonta ad euro 27.812 ed è rimasto invariato rispetto al precedente esercizio.

Rimane accantonato al fondo l'importo relativo alla differenza tra l'ammortamento fiscale dei cespiti entrati in funzione nell'esercizio 2008 effettuato al 100% dell'aliquota e quello civilistico che invece in quell'esercizio è stato effettuato secondo gli stessi criteri dei precedenti esercizi (con aliquota ridotta del 50%).

B. Fiscalità anticipata

Il credito per imposte anticipate ammonta ad euro 1.843.752 (euro 1.922.361 nel precedente esercizio).

L'importo rilevato nel precedente esercizio si è ridotto di euro 78.609 prevalentemente per l'utilizzo di perdite fiscali ed eccedenza ACE di esercizi precedenti.

La rilevazione delle imposte anticipate è correlato alla ragionevole certezza di un loro recupero attraverso imponibili positivi nei successivi esercizi alla luce delle alienazioni di immobili previste nel piano strategico approvato dall'Assemblea Ordinaria degli Azionisti .

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	7.559.634	754.865
Totale differenze temporanee imponibili	116.392	0
Differenze temporanee nette	-7.443.242	-754.865
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-1.854.241	-40.308
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	67.741	10.868
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-1.786.500	-29.440

	Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
	F.di per rischi ed oneri rilevanti solo ai fini Ires	23.090	-23.090	0	24,00	0	0	0
	F.di per rischi ed oneri rilevanti anche ai fini Irap	1.033.516	-300.000	733.516	24,00	176.044	3,90	28.607
	Perdite fiscali	6.564.820	-144.405	6.420.415	24,00	1.540.900	0	0
	Eccedenze ACE non utilizzate	0	136.619	136.619	24,00	32.789	0	0
	Fondo svalutazione crediti non dedotto	5.494	-5.494	0	24,00	0	0	0
	IMU deducibile non pagata	150.814	12.066	162.880	24,00	39.091	0	0
	Amministratori non pagati	64.155	20.700	84.855	24,00	20.365	0	0
	Altre tasse non pagate	0	21.349	21.349	24,00	5.124	3,90	833

	Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
	Ammortamenti non imputati a conto economico	115.883	0	115.883	24,00	27.812	0	0

	Esercizio corrente - Ammontare	Esercizio corrente - Aliquota fiscale	Esercizio corrente - Imposte anticipate rilevate	Esercizio precedente - Ammontare	Esercizio precedente - Aliquota fiscale	Esercizio precedente - Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali:						
dell'esercizio	0			0		

di esercizi precedenti	6.414.828			6.564.820		
Totale perdite fiscali	6.414.828			6.564.820		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	6.414.828	24	1.539.559	6.564.820	24	1.575.557

Altre informazioni

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	Numero medio
Dirigenti	2
Quadri	-
Impiegati	5
Operai	-
Altri dipendenti	-
Totale Dipendenti	7

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio e delle aziende del Terziario. Tutte le assunzioni sono a tempo indeterminato.

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	101.700	30.264

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	11.852
Altri servizi di verifica svolti	800
Servizi di consulenza fiscale	-
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	13.047
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	25.699

Strumenti finanziari

Ai sensi dell'articolo 2427, punto 19 del Codice Civile, si segnala che la società non ha emesso

strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, il seguente prospetto riporta impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

	Importo
Impegni	394.756
di cui in materia di trattamento di quiescenza e simili	-
di cui nei confronti di imprese controllate	-
di cui nei confronti di imprese collegate	-
di cui nei confronti di imprese controllanti	-
di cui nei confronti di imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-
Garanzie	555.800
di cui reali	-
-Passività potenziali	-

L'importo di euro 394.756 si riferisce al residuo del contratto di leasing sottoscritto il 04/07/2011 relativamente ad una tendostruttura di mq. 10.500 realizzata in prossimità del varco est dell'Interporto.

Gli altri impegni non risultanti dallo Stato Patrimoniale si riferiscono a garanzie rilasciate da terzi nell'interesse della Società per un importo di € 555.800, così dettagliato:

- fidejussione di € 550.000 a garanzia degli obblighi assunti con la convenzione sottoscritta il 06/11/2008 con il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e Regione Toscana con originaria scadenza 26/05/2015 e rinnovata semestralmente,
- fidejussione di € 5.800 a garanzia delle obbligazioni assunte a seguito di concessione per la realizzazione di opere di urbanizzazione con scadenza 30/08/2028.

Operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'articolo 2427, punto 22-bis del Codice Civile, si segnala che la società ha posto in essere operazioni con parti correlate aventi natura di finanziamento, concluse a condizioni normali di mercato. Esse riguardano i mutui contratti con MPS Capital Services S.p.A. il 06/03/2006 per € mgl. 16.000 (garantito da fidejussione della Regione Toscana), il 3/05/2010 per residui € mgl.1.630 e il 10/12/2012 per € mgl. 1.910. Si segnala altresì l'affidamento a breve di € mgl. 100 concesso a Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

La Società ha inoltre in essere con la partecipata Trailer Service srl due contratti di locazione sottoscritti in data 31/03/2014 per l' area di prestivaggio (canone annuo € mgl. 291) e in data 18/12/2015 per l' area di temporanea custodia (canone annuo € mgl. 18) . La Società ha infine in essere con la partecipata Cold Storage Customs srl Trailer Service un contratto di affitto di ramo d' azienda sottoscritto il 6/11/2014 relativamente ai tre moduli del magazzino ferro gomma attrezzati con celle frigo (canone annuo € mgl. 222) ed un contratto di locazione sottoscritto in data 12/02/2015 per un ufficio all' interno della palazzina Vespucci (canone annuo € mgl. 12).

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile, vengono di seguito riportate le informazioni circa i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

- In data 20 febbraio 2018 è stato sottoscritto atto di vendita del terreno di mq. 5.140 con la Società Sales.
- In data 23 febbraio 2018 si è tenuta l'Assemblea straordinaria dei soci che ha prorogato i termini per l'esercizio del diritto di opzione relativamente al deliberato aumento di capitale fino al 31 maggio 2018.
- In data 20 marzo 2018 è stata pubblicata la sentenza del 15 febbraio 2018 della Corte di Appello di Firenze che ha rigettato l'appello proposto da Atradius Credit Insurance contro la sentenza di primo grado confermando quindi l'escussione della cauzione di € 609.544 (che non viene rilevata prudenzialmente tra i ricavi di esercizio stante la possibilità di ricorrere in Cassazione) condannando altresì Atradius al rimborso delle spese processuali sostenute dalla Società.
- Con provvedimento in data 28 marzo 2018 l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Settentrionale ha disposto il pagamento di € 360.000 a titolo di versamento in conto futuro aumento di capitale della Società, così come deliberato dall'Assemblea Straordinaria del 23/02/2018, da destinare al prefinanziamento dei lavori di realizzazione del nuovo magazzino per merci surgelate.

Strumenti finanziari derivati

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, punto 1 del codice civile, vengono di seguito riportate le informazioni richieste per ciascuna categoria di strumenti finanziari derivati sottoscritti dalla società.

Strumenti finanziari derivati di copertura di flussi finanziari (c.d. cash flow edge)

Prodotto	n. contratto	Banca	Scadenza	Capitale di rif.	Fair value
Digital Cap	0035123	MPS Capital Service	30.11.2020	2.406.976.	211.822

La relativa variazione di fair value (pari a complessivi euro 211.822) è stata iscritta, ai sensi di quanto previsto dall'OIC n. 32, nell'apposita riserva di patrimonio netto "Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi".

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

Altre Informazioni ex L. 124/2017

Nel corso dell' esercizio sono stati erogati dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti contributi per € 774.500 relativamente al saldo finale del contributo di €mgl. 11.617 ex secondo atto aggiuntivo alla convenzione 16/04/1992 (DM Ministero Trasporti 368 (50)/24071 – art. 6 Legge 240/1990 stipulato il 27/12/2002 per l'ammissione delle provvidenze previste dalla legge 413/1998.

Sono stati altresì erogati nell' ambito del Progetto MED.I.T.A. (Mediterranean Information Application) – Regolamento U.E. 1080/2006 contributi per € 98.178 relativamente al saldo del rimborso della quota nazionale in aggiunta a quella già incassata nei precedenti esercizi.

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si evidenzia come il bilancio chiuda con una utile di esercizio pari ad euro 204.198 in merito alla quale si propone di ripianare parte delle perdite portate a nuovo nei precedenti esercizi 2014, 2015 e 2016 che si riducono quindi a € 3.578.747, importo che rimane inferiore al terzo del capitale sociale e non fa ricadere pertanto la società nelle fattispecie previste dagli artt. 2446 del C.C.

L' Amministratore Delegato

Bino Fulceri

Il Responsabile dell'area amministrativa

Riccardo Gioli

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.