

INTERPORTO TOSCANO A.VESPUCCI SPA LIVORNO-GUASTIC.**Bilancio di esercizio al 31/12/2016**

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 31/12/2016**STATO PATRIMONIALE**

ATTIVO	31/12/2016	31/12/2015
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali		
2) Costi di sviluppo	0	21.762
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	2.066
Totale immobilizzazioni immateriali	0	23.828
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	89.433.695	152.676.337
2) Impianti e macchinario	1.294.851	1.214.876
3) Attrezzature industriali e commerciali	106.870	90.259
4) Altri beni	18.233	25.928
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	482.632	4.878.150
Totale immobilizzazioni materiali	91.336.281	158.885.550
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) Partecipazioni in		
a) Imprese controllate	0	65.000
b) Imprese collegate	250.734	4.000
d-bis) Altre imprese	30.000	30.000
Totale partecipazioni (1)	280.734	99.000
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	280.734	99.000
Totale immobilizzazioni (B)	91.617.015	159.008.378
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
Totale rimanenze	0	0
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	40.035.790	0
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.119.310	1.374.849
Esigibili oltre l'esercizio successivo	330.334	378.835
Totale crediti verso clienti	1.449.644	1.753.684
3) Verso imprese collegate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	373.526	156.749
Totale crediti verso imprese collegate	373.526	156.749
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	177.000	316.666
Esigibili oltre l'esercizio successivo	226.466	207.772
Totale crediti tributari	403.466	524.438
5-ter) Imposte anticipate		
	1.922.361	1.800.606
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	4.059.501	2.283.494
Esigibili oltre l'esercizio successivo	16.780	805.736

Totale crediti verso altri	4.076.281	3.089.230
Totale crediti	8.225.278	7.324.707
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	1.221.393	1.387.004
3) Danaro e valori in cassa	232	219
Totale disponibilità liquide	1.221.625	1.387.223
Totale attivo circolante (C)	49.482.693	8.711.930
D) RATEI E RISCONTI	224.237	61.281
TOTALE ATTIVO	141.323.945	167.781.589

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2016	31/12/2015
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	22.458.263	22.458.263
II - Riserva da soprapprezzo 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	0
Varie altre riserve	-4	4
Totale altre riserve	149.996	4
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-357.408	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-3.313.578	-90.057
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-469.367	-3.223.521
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	18.467.906	19.144.689
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Per imposte, anche differite	27.812	110.721
3) Strumenti finanziari derivati passivi	357.408	0
4) Altri	1.201.606	343.627
Totale fondi per rischi e oneri (B)	1.586.826	454.348
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	215.574	206.871
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	10.442.406	14.155.141
Esigibili oltre l'esercizio successivo	51.020.916	48.267.511
Totale debiti verso banche (4)	61.463.322	62.422.652
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	36.000	17.974
Totale acconti (6)	36.000	17.974
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.908.936	3.229.412
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	329.929

Totale debiti verso fornitori (7)	2.908.936	3.559.341
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	904.680	652.224
Totale debiti tributari (12)	904.680	652.224
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	50.666	68.923
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	50.666	68.923
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.343.186	443.488
Esigibili oltre l'esercizio successivo	425.291	1.281.985
Totale altri debiti (14)	1.768.477	1.725.473
Totale debiti (D)	67.132.081	68.446.587
E) RATEI E RISCONTI	53.921.558	79.529.094
TOTALE PASSIVO	141.323.945	167.781.589

CONTO ECONOMICO

	31/12/2016	31/12/2015
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.696.355	3.474.588
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	50.000	0
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	1.151.522	2.813.287
Altri	1.794.502	728.119
Totale altri ricavi e proventi	2.946.024	3.541.406
Totale valore della produzione	6.692.379	7.015.994
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	12.576	13.215
7) Per servizi	1.692.400	1.467.347
8) Per godimento di beni di terzi	57.283	280.163
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	373.404	375.305
b) Oneri sociali	140.265	139.355
c) Trattamento di fine rapporto	30.159	29.108
Totale costi per il personale	543.828	543.768
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	23.828	143.557
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.820.928	5.423.101
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	14.683	21.763
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.859.439	5.588.421
14) Oneri diversi di gestione	1.545.722	1.362.688
Totale costi della produzione	5.711.248	9.255.602
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	981.131	-2.239.608
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) Proventi da partecipazioni		
Da imprese controllate	77.662	0
Totale proventi da partecipazioni (15)	77.662	0
16) Altri proventi finanziari:		

d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	578	2.903
Totale proventi diversi dai precedenti	578	2.903
Totale altri proventi finanziari	578	2.903
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	1.754.509	1.741.514
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.754.509	1.741.514
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-1.676.269	-1.738.611
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)	-695.138	-3.978.219
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	-21.109	-131.732
Imposte differite e anticipate	-204.662	-622.966
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-225.771	-754.698
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	-469.367	-3.223.521

RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO)		
	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(469.367)	(3.223.521)
Imposte sul reddito	(225.771)	(754.698)
Interessi passivi/(attivi)	1.753.931	1.738.611
(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	1.058.793	(2.239.608)
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.844.756	5.566.658
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	14.683	21.763
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	1.859.439	5.588.421
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.918.232	3.348.813
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(40.035.790)	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	289.357	133.123
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(650.405)	201.602
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	(162.956)	43.774
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(25.607.536)	(2.619.402)
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	(683.611)	(889.738)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	(66.850.941)	(3.130.641)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(63.932.709)	218.172
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(1.753.931)	0
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	1.141.181	(83.251)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	(612.750)	(83.251)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(64.545.459)	134.921
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	0	(832.698)

Disinvestimenti	65.728.341	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	0	(123.001)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	(181.734)	(10.000)
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)	65.546.607	(965.699)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(3.712.735)	6.579.173
Accensione finanziamenti	2.753.405	0
(Rimborso finanziamenti)	0	(4.745.865)
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	0	5
(Rimborso di capitale)	(207.416)	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.166.746)	1.833.313
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(165.598)	1.002.535
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	1.387.004	0
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	219	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.387.223	0
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine 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 fine esercizio	1.221.625	1.387.223
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2016

Il bilancio chiuso al 31/12/2016 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, ad eccezione delle voci per le quali il D.Lgs 139/2015 ha introdotto nuovi criteri di valutazione 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.

Con riferimento all'applicazione delle regole di transizione in merito alle novità introdotte dal D.Lgs 139/2015 e in parte già declinate nei nuovi principi contabili, nel caso di applicazione retroattiva, ai sensi dell'OIC 29, l'effetto del cambiamento è stato portato a rettifica del patrimonio netto di apertura, e ove fattibile, sono stati rideterminati gli effetti comparativi.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, 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 e allestimento 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.

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 economica 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.

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

Gli strumenti finanziari derivati sono iscritti al fair value corrispondente al valore di mercato, ove esistente, o al valore risultante da modelli e tecniche di valutazione tali da assicurare una ragionevole approssimazione al valore di mercato. Gli strumenti finanziari per i quali non sia stato possibile utilizzare tali metodi sono valutati in base al prezzo d'acquisto.

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.

In applicazione del D.Lgs 139/2015 si è proceduto alla valorizzazione nello Stato Patrimoniale del presente bilancio del preesistente derivato di copertura.

Crediti

I crediti dell'attivo circolante sono esposti al presumibile valore di realizzo.

Per quanto riguarda i crediti verso clienti, detto valore è stato determinato rettificando il valore nominale dei crediti esistenti con un fondo svalutazione crediti di Euro (14.683), 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.

Per quanto concerne i crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi, ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile non si è provveduto alla rilevazione del valore secondo il criterio del costo ammortizzato, in quanto gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti.

Per il principio di rilevanza, non sono, stati aggiornati i crediti scadenti oltre i 12 mesi in quanto il

tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non è risultato significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

La società 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, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai crediti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016. I crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015 sono valutati al valore di presumibile realizzo.

Crediti tributari 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 voci "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.

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. Si è derogato al criterio del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile, in quanto i debiti hanno scadenza inferiore a 12 mesi o se con scadenza superiore a tale termine l'applicazione del costo ammortizzato non avrebbe comportato effetti rilevanti.

Sempre per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati aggiornati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato

Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

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, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai debiti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016. 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.

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	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0	0
Immobilizzazioni immateriali	0	23.828	-23.828
Immobilizzazioni materiali	91.336.281	158.885.550	-67.549.269
Immobilizzazioni finanziarie	280.734	99.000	181.734
Rimanenze	0	0	0
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	40.035.790	0	40.035.790
Crediti	8.225.278	7.324.707	900.571
Attività finanziarie che non costituiscono immob.ni	0	0	0
Disponibilità liquide	1.221.625	1.387.223	-165.598
Ratei e risconti attivi	224.237	61.281	162.956
Totale attivo	141.323.945	167.781.589	(26.457.644)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Capitale sociale	22.458.263	22.458.263	0

Riserva legale	0	0	0
Altre riserve	149.996	4	149.992
Riserva operazioni copertura flussi finanziari attesi	-357.408	0	-357.408
Utili (perdite) portati a nuovo	-3.313.578	-90.057	-3.223.521
Utile (perdita) dell'esercizio	-469.367	-3.223.521	2.754.154
Fondi per rischi ed oneri	1.586.826	454.348	1.132.478
Trattamento di fine rapporto	215.574	206.871	8.703
Debiti	67.132.081	68.446.587	-1.314.506
Ratei e risconti passivi	53.921.558	79.529.094	-25.607.536
Totale passivo	141.323.945	167.781.589	(26.457.644)

Attivo

B) IMMOBILIZZAZIONI

Al termine del precedente esercizio il bilancio della Società presentava immobilizzazioni per un tale di euro 159.008.378

Tale importo era costituito per euro 23.828 da immobilizzazioni immateriali, per euro 158.885.550 da immobilizzazioni materiali e per euro 99.000 da immobilizzazioni finanziarie.

Al 2016 le immobilizzazioni complessivamente ammontano ad euro 91.617.015 . Per ciascuna categoria viene indicato il valore alla data di chiusura dell'esercizio:

Immobilizzazioni immateriali	euro	0
Immobilizzazioni materiali	euro	91.336.281
Immobilizzazioni finanziarie	euro	280.734

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 0 (€ 23.828 nel precedente esercizio).

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegnere	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Valore di bilancio	0	21.762	0	2.066	0	0	0	23.828
Variazioni nell'esercizio								

io								
Ammortamento dell'esercizio	0	21.762	0	2.066	0	0	0	23.828
Totale variazioni	0	-21.762	0	-2.066	0	0	0	-23.828
Valore di fine esercizio								

L'Ammortamento della voce costi di ricerca, si riferisce per € 13.662 alla di realizzazione di un sigillo elettronico connesso alla tracciabilità delle merci e delle informazioni con tecnologie RFID, inserito nel programma comunitario "Monotoring and Operation Services or Motorways for the see MOS4MOS" (iscritto nell'esercizio 2012) e per € 8.100 alla ricerca di fattibilità propedeutica alla realizzazione di un magazzino del freddo redatta nell'esercizio 2014 dall'Università degli Studi di Parma – Dipartimento di Economia, quest'ultima in considerazione delle modifiche apportate dal decreto bilanci (Dlgs. 139/2015), interamente spesa nel corrente esercizio.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 91.336.281 (€ 158.885.550 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. 165.000
- uffici e servizi mq. 10.000
- tendostrutture mq. 4.000
- impianti fotovoltaici per 780.000 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	188.495.709	1.987.590	232.834	225.928	0	190.942.061
Ammortamenti (Fondo)	35.819.372	772.714	142.575	200.000	0	36.934.661

ammortamento)						
Valore di bilancio	152.676.337	1.214.876	90.259	25.928	4.878.150	158.885.550
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	123.284	212.066	38.425	5.723	92.000	471.498
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-40.617.567	0	0	0	0	-40.617.567
Ammortamento dell'esercizio	1.653.605	132.091	21.814	13.418	0	1.820.928
Altre variazioni	-21.094.754	0	0	0	-4.487.518	-25.582.272
Totale variazioni	-63.242.642	79.975	16.611	-7.695	-4.395.518	-67.549.269
Valore di fine 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

L'importo della voce terreni e fabbricati comprende terreni per euro 7.119.353 . Gli altri cespiti ricompresi nella voce terreni e fabbricati sono ammortizzati all'aliquota del 2% per strade e urbanizzazioni, 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.

Le immobilizzazioni in corso si riferiscono per euro 208.090 al collegamento ferroviario con il Porto, per euro 152.391 a bonifiche nell' area dell'interporto, per euro 57.337 al magazzino del freddo e per 64.814 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	415.278
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	-25.662

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 280.734 (€ 99.000 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 controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	65.000	4.000	30.000	99.000
Valore di bilancio	65.000	4.000	30.000	99.000
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	246.734	0	246.734
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	65.000	0	0	65.000
Totale variazioni	-65.000	246.734	0	181.734
Valore di fine esercizio				
Costo	0	250.734	30.000	280.734
Valore di bilancio	0	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 31/12/2016, 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	31.799	6.360	20,00	4.000
	Trailer Service S.r.l.	Livorno (LI)	01624680490	100.000	-88.660	262.046	86.475	33,00	246.734
Totale									250.734

Le partecipazioni nelle imprese collegate al 2016 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 (+50%) che di investimenti, non si ritiene che vi siano i presupposti per svalutare la partecipazione della società sulla base dell'ammontare del patrimonio netto al 31/12/2016.

- 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 in attuazione del piano strategico di consolidamento e sviluppo sono pari a € 40.035.790 (€ 0 nel precedente esercizio).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	0	40.035.790	40.035.790

Nel corso dell'esercizio sono iniziate opere di manutenzione straordinaria di natura migliorativa sul tetto del magazzino di logistica di mq. 12.000 che ritroviamo anche nel c/economico tra le rimanenze finali.

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 8.225.278 (€ 7.324.707 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	1.133.993	330.334	1.464.327	14.683	1.449.644
Verso imprese collegate	373.526	0	373.526	0	373.526
Crediti tributari	177.000	226.466	403.466		403.466
Imposte anticipate			1.922.361		1.922.361
Verso altri	4.059.501	16.780	4.076.281	0	4.076.281
Totale	5.744.020	573.580	8.239.961	14.683	8.225.278

I Crediti verso i clienti sono iscritti secondo il presunto valore di realizzo determinato dalla differenza tra il loro valore nominale (euro 1.464.327) e le quote accantonate a titolo di svalutazione nel fondo (euro 14.683).

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.

La svalutazione dei crediti è stato accantonato nello specifico fondo svalutazione, la cui movimentazione complessiva nel corso dell'esercizio viene di seguito riportata. L'utilizzo si riferisce all'accantonamento fatto nel precedente esercizio relativamente a un credito rivelatosi inesigibile. L'accantonamento dell'esercizio è riferito a crediti chirografi all'interno di due procedure giudiziarie di fallimenti.

	Saldo al 31/12/2015	Utilizzo	Incremento	Saldo al 31/12/2016
Fondo svalutazione crediti	(30.360)	30.360	14.683	(14.683)

I crediti tributari pari a euro 403.466, sono costituiti prevalentemente dal credito IVA dell'esercizio ammontante ad euro 32.968, dal credito di imposta IRAP per eccedenza Ace per euro 338.098 e da altri crediti per euro 32.401.

Il credito per imposte anticipate di euro 1.922.361 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 4.076.281, sono così costituiti:

- € 2.391.000 relativamente a crediti connessi a preliminari di vendita
- € 774.500 relativamente a crediti per contributi pubblici ministeriali ex secondo atto aggiuntivo Legge 240/90
- € 707.418 relativamente a crediti verso M.P.S.C.S. per contributi ceduti
- € 203.363 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	1.753.684	-304.040	1.449.644	1.119.310	330.334	0
Crediti verso imprese collegate iscritte nell'attivo circolante	156.749	216.777	373.526	373.526	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	524.438	-120.972	403.466	177.000	226.466	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.800.606	121.755	1.922.361			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.089.230	987.051	4.076.281	4.059.501	16.780	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	7.324.707	900.571	8.225.278	5.729.337	573.580	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 € 1.221.625 (€ 1.387.223 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	Variazione	Valore di fine esercizio
--	------------------	------------	--------------------------

	esercizio	nell'esercizio	
Depositi bancari e postali	1.387.004	-165.611	1.221.393
Denaro e altri valori in cassa	219	13	232
Totale disponibilità liquide	1.387.223	-165.598	1.221.625

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 224.237 (€ 61.281 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	61.281	162.956	224.237
Totale ratei e risconti attivi	61.281	162.956	224.237

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 2016, 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
	Risconto attivo su restructuring fee MPSCS	201.569
	Risconto attivo su assicurazioni	6.096
	Risconto attivo su canoni di concessione	4.330
	Risconto attivo su commissioni per fidejussioni	4.414
	Altri risconti attivi	7.828
Totale		224.237

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 € 18.467.906 (€ 19.144.689 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	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
Utili (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	357.408	0		-357.408
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-3.313.578
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	-469.367	-469.367
Totale Patrimonio netto	357.408	-8	-469.367	18.467.906

La perdita del precedente esercizio di euro -3.223.521 è stata riportata a nuovo come deliberato dall'Assemblea Ordinaria che ha approvato il bilancio dell'esercizio 2015.

Nel corso dell'esercizio 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
Riserva legale	309.546	0	-309.546	0
Varie altre riserve	-1	0	0	5
Totale altre riserve	-1	0	0	5
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	-90.057	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-399.603	0	399.603	0
Totale Patrimonio netto	22.368.205	0	0	5

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		22.458.263

Riserva legale	0	0		0
Altre riserve				
Varie altre riserve	0	0		4
Totale altre riserve	0	0		4
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-90.057
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	-3.223.521	-3.223.521
Totale Patrimonio netto	0	0	-3.223.521	19.144.689

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
Altre riserve						
Versamenti in conto aumento di capitale	150.000		A	0	2.351.339	0
Varie altre riserve	-4			0	1.747.770	0
Totale altre riserve	149.996		A	0	4.099.109	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-357.408			0	0	0
Totale	22.250.851			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
Variazioni nell'esercizio	
Decremento per variazione di fair value	357.408
Valore di fine esercizio	-357.408

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 1.586.826 (€ 454.348 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	110.721	0	343.627	454.348
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0	357.408	932.645	1.290.053
Utilizzo nell'esercizio	0	82.909	0	74.666	157.575
Totale variazioni	0	-82.909	357.408	857.979	1.132.478
Valore di fine esercizio	0	27.812	357.408	1.201.606	1.586.826

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 € 357.408 ricomprende la valorizzazione del derivato di copertura in essere con MPS Capital Services.

La voce "Altri fondi", al 2016, si riferisce per l'intero importo di € 1.201.606 a oneri futuri relativi ad accantonamenti, effettuati nel rispetto dei criteri generali di prudenza e competenza, connessi principalmente e a cause/contenziosi in essere .

C) TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 215.574 (€ 206.871 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	206.871

Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	30.159
Utilizzo nell'esercizio	4.554
Altre variazioni	-16.902
Totale variazioni	8.703
Valore di fine esercizio	215.574

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 2016 verso i dipendenti in forza a tale data.

L'importo dell'incremento è al netto dell'imposta sostitutiva del TFR pari ad euro 628.

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

D) DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 67.132.081 (€ 68.446.587 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	62.422.652	-959.330	61.463.322
Acconti	17.974	18.026	36.000
Debiti verso fornitori	3.559.341	-650.405	2.908.936
Debiti tributari	652.224	252.456	904.680
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	68.923	-18.257	50.666
Altri debiti	1.725.473	43.004	1.768.477
Totale	68.446.587	-1.314.506	67.132.081

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	62.422.652	-959.330	61.463.322	10.442.406	6.194.037	44.826.879
Acconti	17.974	18.026	36.000	36.000	0	0
Debiti verso fornitori	3.559.341	-650.405	2.908.936	2.908.936	0	0
Debiti tributari	652.224	252.456	904.680	904.680	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	68.923	-18.257	50.666	50.666	0	0
Altri debiti	1.725.473	43.004	1.768.477	1.343.186	425.291	0
Totale debiti	68.446.587	-1.314.506	67.132.081	15.685.874	6.619.328	44.826.879

I debiti sono valutati al loro valore nominale.

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2016, pari ad euro 61.463.322 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. 4.800 (26/02/07)	2.320.029	-	-	2.320.029
3- finanziamento € mgl. 1.400 (22/07/08)	-	-	855.556	855.556
4- finanziamento € mgl. 1.500 (16/07/08)	286.950	-	-	286.950
5- finanziamento € mgl. 7.175 (23/09/08)	-	-	6.568.744	6.568.744
6- finanziamento € mgl. 8.000 (31/10/08)	-	-	6.491.949	6.491.949
7- finanziamento € mgl. 2.000 (31/10/08)	-	-	1.632.221	1.632.221
8- finanziamento € mgl. 2.500 (10/06/09)	-	-	1.893.913	1.893.913
9- finanziamento € mgl. 5.000 (09/09/09)	276.000	-	4.724.000	5.000.000
10- finanziamento € mgl. 2.400 (03/05/10)	-	-	1.630.034	1.630.034
11- finanziamento € mgl. 1.850 (14/06/10)	-	-	1.395.056	1.395.056
12- finanziamento € mgl. 5.500 (24/02/11)	879.287	3.862.202	-	4.741.489
13- finanziamento € mgl. 3.500 (22/07/11)	454.668	1.352.917	1.580.936	3.388.522
14- finanziamento € mgl. 1.000 (17/10/11)	-	-	916.983	916.983
15- finanziamento € mgl. 300 (24/11/11)	-	-	42.266	42.266
16- finanziamento € mgl. 3.800 (10/12/2012)	931.000	978.918	--	1.909.918
17- finanziamento € mgl. 1.200 (29/05/2013)	-	-	1.095.221	1.095.221
18- finanziamento € mgl. 130 (28/02/2014)	130.000	--	--	130.000
19- finanziamento € mgl. 300 (31/03/2014)	275.000	--	--	275.000
20- scoperti di conto corrente	1.546.513	--	--	1.546.513
21- altri debiti bancari	3.342.959	--	--	3.342.959
TOTALE	10.442.406	6.194.037	44.826.876	61.463.322

Si evidenzia altresì che, a garanzia dei contratti di finanziamento 1,2,3,4,5,6,7,8, 9,10, 11, 12, 13 e 14 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 6 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 € 3.141.408.

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 € 906.046. 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 € 754.071, per IRAP dell’esercizio per € 91.494 e ad altri debiti tributari per € 59.115.

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

Gli altri debiti sono costituiti da caparre confirmatorie e depositi cauzionali per € 864.297, 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 ma con possibilità per la controparte di ricorrere in appello nei termini di legge), da debiti V/amministratori e sindaci per € 117.892 e da altri debiti per € 176.744.

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 garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	55.073.529	6.389.793	61.463.322
Acconti	0	36.000	36.000
Debiti verso fornitori	0	2.908.936	2.908.936
Debiti tributari	0	904.680	904.680
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	50.666	50.666
Altri debiti	0	1.768.477	1.768.477
Totale debiti	55.073.529	12.058.552	67.132.081

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

Nell'esercizio corrente 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 dall' 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.
- 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:
- I. verifica annuale dell'attuazione del Piano;
 - II. verifica periodica dell'avanzamento del piano delle dismissioni;
 - III. 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;
 - IV. 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.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 53.921.558 (€ 79.529.094 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	18.931	156.700	175.631

Risconti passivi	79.510.163	-25.764.236	53.745.927
Totale ratei e risconti passivi	79.529.094	-25.607.536	53.921.558

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	53.382.150
	Risconti passivi su concessioni diritto di superficie	363.777
	Ratei passivi su interessi su mutui	150.418
	Altri ratei passivi	25.213
		53.921.558

La voce più rilevante al 31/12/2016 è rappresentata dai risconti passivi per contributi, ridotti nell'esercizio a seguito dell'imputazione a conto economico delle quote di competenza relative ai contributi in conto impianti, che ammonta ad euro 53.382.150.

Informazioni sul conto economico

Ai fini della comparabilità delle voci di bilancio rispetto al precedente esercizio, si segnala come, in applicazione del D. Lgs 139/2015, per effetto dell'eliminazione della Voce E del conto economico (Proventi ed oneri straordinari), nel presente esercizio si è resa necessaria la ricollocazione delle componenti che nel 2015 erano confluiti nell'eliminata sezione.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione è pari ad euro 6.692.379 (euro 7.015.994 nel precedente esercizio)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.696.355	3.474.588	221.767
Variazione rimanenze	50.000	0	50.000
Altri ricavi e proventi	2.946.024	3.541.406	(595.382)
Totale	6.692.379	7.015.994	(323.615)

I ricavi delle vendite e prestazioni si riferiscono prevalentemente a canoni di locazione.

Gli altri ricavi e proventi si riferiscono per euro 1.560.402 a plusvalenze per alienazioni, per euro 1.151.522 a quote di esercizio di contributi in c/capitale riscontati, per euro 196.090 alla componente positiva collegata alla correzione dei canoni di leasing degli esercizi precedenti a seguito della ristrutturazione di tale debito e per euro 38.010 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 5.711.248 (euro 9.255.602 nel precedente esercizio).

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Materie prime, sussidiarie e di consumo	12.576	13.215	-639
Servizi	1.692.400	1.467.347	225.053
Godimento beni di terzi	57.283	280.163	-222.880
Salari e stipendi	373.404	375.305	-1.901
Oneri sociali	140.265	139.355	910
Trattamento di fine rapporto	30.159	29.108	1.051
Altri costi del personale	0	0	0
Ammortamento imm.ni immateriali	23.828	143.557	-119.729
Ammortamento imm.ni materiali	1.820.928	5.423.101	-3.602.173
Svalutazione crediti attivo circolante	14.683	21.763	-7.080
Accantonamenti per rischi	0	0	0
Oneri diversi di gestione	1.545.722	1.362.688	183.034
Totale	5.711.248	9.255.602	(3.544.354)

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	59.354	80.495	139.849
Energia elettrica	35.871	-33.171	2.700
Gas	38.711	17.677	56.388
Acqua	176.895	28.952	205.847
Spese di manutenzione e riparazione	499.629	201.421	701.050
Compensi agli amministratori	169.906	-19.598	150.308
Compensi a sindaci e revisori	29.050	2.712	31.762
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	2.333	-2.333	0
Pubblicità	15.815	-13.037	2.778
Consulenze fiscali, amministrative e	121.091	-53.900	67.191

commerciali			
Spese telefoniche	14.400	5.465	19.865
Assicurazioni	94.998	6.059	101.057
Spese di viaggio e trasferta	3.034	2.531	5.565
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	0	464	464
Sopravvenienze passive per servizi	33.161	-33.161	0
Altri	173.099	34.477	207.576
Totale	1.467.347	225.053	1.692.400

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 57.283 (euro 280.163 nel precedente esercizio).

La composizione delle voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Canoni di leasing beni mobili	258.449	-227.890	30.559
Altri	21.714	5.010	26.724
Totale	280.163	-222.880	57.283

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 1.545.722 (euro 1.362.688 nel precedente esercizio).

La composizione delle voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	112	36	148
ICI/IMU	596.107	-396.136	199.971
Imposta di registro	22.613	-3.367	19.246
Diritti camerali	1.281	-178	1.103
Perdite su crediti	291.661	-291.661	0
Abbonamenti riviste, giornali ...	888	2	890
Sopravvenienze e insussistenze passive	20.425	-20.365	60
Minusvalenze di natura non finanziaria	6.682	207.973	214.655
Altri oneri di gestione	422.919	686.730	1.109.649
Totale	1.362.688	183.034	1.545.722

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Proventi da partecipazioni	77.662	0	77.662
Proventi diversi dai precedenti	578	2.903	(2.325)
(Interessi ed altri oneri finanziari)	(1.754.509)	(1.741.514)	(12.995)
Totale	(1.676.269)	(1.738.611)	62.342

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 ha conseguito proventi da partecipazione a titolo di dividendo per effetto dell'attribuzione della quota di liquidazione a seguito di approvazione del bilancio finale di liquidazione della società controllata Vespucci Service S.r.l. Unipersonale, depositato il 29 dicembre 2016.

Proventi diversi dai precedenti	31/12/2016
Interessi bancari	(578)
Totale	(578)

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	1.709.037
Altri	45.472
Totale	1.754.509

Descrizione	31/12/2016
Interessi su mutui	1.323.468
Interessi bancari	139.402
Spese e commissioni bancarie	21.315
Interessi su derivati rischio tasso	224.853
Interessi passivi su altri debiti	45.472
Totale	1.754.510

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 -225.771 (euro -754.698 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	-82.908	121.754	
IRAP	-21.109	0	0	0	
Totale	-21.109	0	-82.908	121.754	0

Imposte	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
IRES	0	0	0
IRAP	(91.493)	0	(91.493)
IRAP per eccedenza ACE	112.602	131.732	(19.130)
Totale	21.109	131.732	(111.073)
Imposte differite (anticipate)	204.662	622.967	(418.305)
SALDO	225.771	754.699	(528.928)

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	(695.139)
Variazioni in aumento	1.516.258
- Quota plusvalenze imputabili all'esercizio	301.485
- Imposta Municipale sugli Immobili	198.199
- Svalutazione crediti e accantonamenti ai fondi	938.139
- Altre componenti	78.435
Variazioni in diminuzione	169.927
- 20% dell'Imposta Municipale sugli immobili pagata nel 2016	8.047
- Utilizzo fondo svalutazione crediti	19.824
- Altre componenti	142.056
Imponibile fiscale	651.192
- Utilizzo perdite fiscali anni precedenti	(520.954)
- Rendimento ACE	(130.238)
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	6.692.376

Componenti negativi	4.220.090
Saldo	2.472.286
Variazioni in aumento	365.685
Variazioni in diminuzione	491.983
Valore della produzione netta	2.345.988
IRAP corrente per l'esercizio (3.90%)	91.494

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 (euro 110.721 nel precedente esercizio).

Il fondo è diminuito di euro -82.909 relativamente all'assorbimento delle imposte differite sulle plusvalenze degli anni pregressi.

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 1.922.361 (euro 1.800.606 nel precedente esercizio).

L'importo rilevato nel precedente esercizio si è ridotto di euro 153.348 per utilizzo di perdite fiscali ed eccedenza ACE di esercizi precedenti, utilizzo fondo svalutazione crediti per la parte di accantonamento non precedentemente dedotta e per il pagamento di IMU e compensi amministratori di competenza di esercizi precedenti.

Si è incrementato per euro 275.102 per effetto della valorizzazione di imposte anticipate su accantonamenti a fondi e quota di svalutazione crediti non deducibili nonché su compensi agli amministratori ed Imposta municipale sugli immobili non pagata.

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 del 14 ottobre 2013.

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	7.841.890	1.033.516
Totale differenze temporanee imponibili	116.392	0
Differenze temporanee nette	-7.725.498	-1.033.516
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-1.685.206	-4.680
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	-169.035	-35.628
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-1.854.241	-40.308

	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	8.000	15.090	23.090	24,00	5.542	0	0
	F.di per rischi ed oneri rilevanti anche ai fini Irap	120.000	913.516	1.033.516	24,00	248.044	3,90	40.307
	Perdite fiscali	7.085.772	-520.952	6.564.820	24,00	1.575.557	0	0
	Eccedenze ACE non utilizzate	31.182	-31.182	0	24,00	0	0	0
	Fondo svalutazione crediti non dedotto	19.824	-14.330	5.494	24,00	1.319	0	0
	IMU deducibile non pagata	119.221	31.593	150.814	24,00	36.195	0	0
	Amministratori non pagati	99.025	-34.870	64.155	24,00	15.397	0	0

	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
	Plusvalenza 2012 rateizzata	301.485	-301.485	0	24,00	0	0	0

negli esercizi successivi							
---------------------------	--	--	--	--	--	--	--

	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			2.974.498		
di esercizi precedenti	6.564.820			4.111.275		
Totale perdite fiscali	6.564.820			7.085.773		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	6.564.820	24	1.575.557	7.085.773	24	1.700.586

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	113.580	31.762

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	7.800

Altri servizi di verifica svolti	3.600
Servizi di consulenza fiscale	0
Altri servizi diversi dalla revisione contabile (Dlgs. 231)	3.946
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	15.346

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	
di cui in materia di trattamento di quiescenza e simili	461.505
di cui nei confronti di imprese controllate	0
di cui nei confronti di imprese collegate	0
di cui nei confronti di imprese controllanti	0
di cui nei confronti di imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0
Garanzie	1.436.576
di cui reali	0
Passività potenziali	0

L'importo di euro 461.505 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 € 1.436.576, così dettagliato:

- fidejussione di € 880.776 a garanzia del rimborso IVA dell'esercizio 2012 con scadenza 18/04/2017
- 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 26/02/2007 per residui € mgl. 2.320 (quale capofila di un pool di banche), 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.

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 12 aprile 2017 sono stati sottoscritti due preliminari per la vendita di complessivi mq. 19.200 del lotto O per un importo di € 1.550.000, con un plusvalenza economica di € 131.364
- In data 27 aprile 2017 sono stati definitivamente aggiudicati i lavori della tettoia per merci refrigerate con servizi e laboratori (previsti dal piano strategico e finanziati interamente dai contributi ex L. 296/2006) alla Società Leopoldo Castelli Costruzioni per l'importo di aggiudicazione di euro 1.901.073,21 oltre IVA.

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 Services	30.11.2020	3.141.408	357.408

La relativa variazione di fair value (pari a complessivi euro 357.408) 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.

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 perdita di esercizio pari ad euro -469.367 in merito alla quale si propone il rinvio al nuovo esercizio.

La perdita, sommata a quelle portate a nuovo nei precedenti esercizi 2014 e 2015 di € 3.313.608,

rimane inferiore al terzo del capitale sociale e non fa ricadere pertanto la società nelle fattispecie prevista 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.