CAMERA DI COMMERCIO
MAREMMA E TIRRENO

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della MAREMMA e del TIRRENO

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

Dati anagrafici dell'impresa aggiornati alla data di estrazione del documento: 17/07/2025

INFORMAZIONI SOCIETARIE

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA SPIL S.P.A.

Z9GKCL

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	LIVORNO (LI) SCALI DEL CORSO 5 CAP 57123 STRADARIO 02120
Domicilio digitale/PEC	spil@pec.it
Numero REA	LI - 3799
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	80010790493
Forma giuridica	societa' per azioni
Procedure in corso	accordi di ristrutturazione dei debiti

Indice

1 Allegati 3

1 Allegati

Bilancio

Atto

712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO
Data chiusura esercizio 31/12/2024
PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA SPIL S.P.A.

Sommario

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA
Capitolo 3 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI
Capitolo 5 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE DEL GOVERNO SOCIETAR)

Porto Industriale Di Livorno S.P.A. In Forma Abbreviata Spil

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	Scali Del Corso 5 - LIVORNO (LI)
Codice Fiscale	80010790493
Numero Rea	LI 3799
P.I.	00355670498
Capitale Sociale Euro	100.000 i.v.
Forma giuridica	SPA
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	1.395.573	1.487.550
III - Immobilizzazioni finanziarie	0	3.260.000
Totale immobilizzazioni (B)	1.395.573	4.747.550
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	24.946.226	26.005.851
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	287.196	398.757
Totale crediti	287.196	398.757
IV - Disponibilità liquide	960.344	674.044
Totale attivo circolante (C)	26.193.766	27.078.652
D) Ratei e risconti	516	49
Totale attivo	27.589.855	31.826.251
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	100.001	2.858.626
IV - Riserva legale	20.000	0
VI - Altre riserve	1.081.732	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	(941.073)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(624.910)	(715.821)
Totale patrimonio netto	576.823	1.201.732
B) Fondi per rischi e oneri	478.109	521.462
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	93.260	126.649
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	508.572	3.404.360
esigibili oltre l'esercizio successivo	25.784.250	26.425.639
Totale debiti	26.292.822	29.829.999
E) Ratei e risconti	148.841	146.409
Totale passivo	27.589.855	31.826.251

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.640.380	1.084.137
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(1.784.252)	0
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.784.252)	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	763.181	93.960
Totale altri ricavi e proventi	763.181	93.960
Totale valore della produzione	1.619.309	1.178.097
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.485	3.165
7) per servizi	618.190	661.106
8) per godimento di beni di terzi	1.296	1.251
9) per il personale		
a) salari e stipendi	100.373	105.752
b) oneri sociali	30.699	32.020
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	9.839	9.555
c) trattamento di fine rapporto	9.839	9.517
e) altri costi	0	38
Totale costi per il personale	140.911	147.327
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	803	1.613
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	803	1.613
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	7.387	43.939
Totale ammortamenti e svalutazioni	8.190	45.552
14) oneri diversi di gestione	418.624	473.124
Totale costi della produzione	1.189.696	1.331.525
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	429.613	(153.428)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	5.666	1.079
Totale proventi diversi dai precedenti	5.666	1.079
Totale altri proventi finanziari	5.666	1.079
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.068.569	682.953
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.068.569	682.953
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.062.903)	(681.874)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(633.290)	(835.302)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	32.567	457.943
imposte relative a esercizi precedenti	2.406	0
imposte differite e anticipate	(43.353)	(577.424)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(8.380)	(119.481)

21) Utile (perdita) dell'esercizio	(624.910)	(715.821)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2024	31-12-2023
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(624.910)	(715.821)
Imposte sul reddito	(8.380)	(119.481)
Interessi passivi/(attivi)	802.903	681.874
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	246.075	(1)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	415.688	(153.429)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	8.385	9.517
Ammortamenti delle immobilizzazioni	803	1.613
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	9.188	11.130
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	424.876	(142.299)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.059.625	-
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	139.325	(1.040)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(251.059)	185.788
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(467)	6
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	2.432	12.374
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(2.492.795)	424.715
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.542.939)	621.843
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(1.118.063)	479.544
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(802.903)	(681.874)
(Imposte sul reddito pagate)	(43.880)	(247.791)
(Utilizzo dei fondi)	(43.228)	(389)
Totale altre rettifiche	(890.011)	(930.054)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(2.008.074)	(450.510)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-	(209)
Disinvestimenti	105.099	-
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	3.000.000	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	3.105.099	(209)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-	(24.207.561)
Accensione finanziamenti	-	24.961.263
(Rimborso finanziamenti)	(810.726)	-
Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	(2.758.625)	-
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	2.758.626	1
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(810.725)	753.703
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	286.300	302.984
Disponibilità liquide a inizio esercizio		

Depositi bancari e postali	651.320	346.279
Assegni	10.000	10.000
Danaro e valori in cassa	12.724	14.781
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	674.044	371.060
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	940.201	651.320
Assegni	10.449	10.000
Danaro e valori in cassa	9.694	12.724
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	960.344	674.044

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,
il bilancio al 31/12/2024 chiude con una perdita di esercizio di euro 624.909,99, dopo l'accantonamento delle imposte correnti per Euro 32.567,00 e il rigiro delle imposte differite per euro -43.353,00.

Il risultato di esercizio risulta influenzato in maniera determinante dagli oneri finanziari correnti, che ammontano a circa 800 mila Euro (ricordiamo che gran parte del debito è collegata al tasso Euribor).

Si evidenzia che l'attuale Amministratore Unico in carica è stato nominato nell'ottobre 2022.
Preliminarmente, è poi opportuno ricordare che SPIL era soggetta ad un accordo di ristrutturazione dei debiti *ex* art. 182-*bis* L.F., omologato in data 3 ottobre 2018 dal Tribunale di Livorno. Detto accordo è scaduto in data 31.12.2022. Nel corso del 2022 è stato quindi deciso di approntare nuovo ricorso predisponendo la opportuna documentazione per la presentazione di un nuovo accordo ex art. 57 CCI resosi necessario in considerazione della situazione finanziaria e del disallineamento rispetto alle previsioni del predetto accordo di ristrutturazione e del relativo piano industriale.
Come già esposto e motivato nella nota integrativa relativa all'esercizio 2022 e 2023, a cui ci si richiama per pronto riferimento, il precedente piano di ristrutturazione non ha purtroppo raggiunto gli effetti previsti.
Si evidenzia dunque la necessaria conoscenza ed attenzione alle precedenti note integrative relative ai bilanci 2022 e 2023 ed a tutti gli accadimenti che si sono susseguiti.
Il nuovo accordo di ristrutturazione ex art. 57 CCI prevede un piano della durata di quattro anni in corso di definizione ed orientato a risolvere lo stato di crisi attraverso la cessione dell'intero patrimonio immobiliare, cessione destinata ad acquisire la provvista finanziaria necessaria a soddisfare il ceto creditorio (Banche in privilegio ipotecario e chirografario e debiti tributari IMU).
La Predisposizione del piano è stata iniziata dall'Advisor KPMG nel maggio del 2022 ed ha visto il completamento della stesura del ricorso al Tribunale di Livorno nel dicembre 2023. Il predetto Tribunale ha decretato l'omologa del piano in data 25 gennaio 2024.
Nel mese di febbraio 2024 si è proceduto quindi alla formalizzazione della cessione della partecipazione in SPIL Contract Logistic srl. Detta partecipazione, pari al 20% del capitale sociale è stata oggetto di un avviso di vendita **competitivo** nel mese di luglio 2023, avviso che si è concluso con l'offerta dei soci detentori del residuo 80% del capitale sociale al prezzo di € 3.000.000,00 (valore periziato). Gli acquirenti hanno depositato la cauzione del 10% ed il contratto definitivo è stato rogitato il 2 febbraio 2024. Ciò ha determinato l'incasso della somma di € 3.000.000 che ha sostanzialmente sostenuto la correttezza delle ipotesi di "lavoro" del piano ex art. 57 omologato dal Tribunale di Livorno. Con detta liquidità si è provveduto al pagamento delle somme previste dalla manovra finanziaria prevista dal piano compresi gli importi dovuti ai soggetti "ausiliari" che hanno partecipato alla produzione del piano (Advisor KPMG, Attestatore, Legali del ceto creditorio, Periti, Agenti del Ceto creditorio, Legali della società e quanto altro dovuto). Sono stati effettuati anche i pagamenti dell'IMU corrente per l'anno 2022 e 2023 ed il rimborso ai creditori Amco ed Illimity che hanno "facilitato" la procedura concedendo la possibilità di "trattenere" affitti di immobili che erano stati oggetto di cessione ai creditori Ipotecari. Il "trattenimento" di dette somme si è sostanzialmente configurato comunque come finanza aggiuntiva.
Il 2024 è stato quindi l'anno in cui è iniziato il "percorso" del piano ex art. 57 e dopo pubblicazione di avviso sul sito della Spil spa, è stato dato mandato alla società Rete Aste srl di "organizzare" la vendita competitiva TELEMATICA di tutto il patrimonio immobiliare. La società ha predisposto le procedure per la

pubblicazione degli avvisi di manifestazioni d'interesse ed iniziato gli esperimenti di vendita. Alla data della presente nota si evidenzia il buon andamento delle vendite (appartamenti, terreni, garages e posti auto) mentre al momento gli asset più significativi (Via Calafati, Capannone Collesalvetti mq 13.000,00, peraltro affittato) non hanno ricevuto manifestazioni d'interesse .Si ricorda che il piano di vendita prevede, per i quattro anni, un "decalage" dei prezzi di vendita in asta del 10% annuo.

Si evidenzia poi che in data 6 marzo 2024 la società ha provveduto, con assemblea straordinaria avanti al Notaio Marina Pesarin, a deliberare la riduzione del capitale sociale ex art. 2446 c.c.. In particolare essendosi verificate le condizioni ex art. 2446 e cioè che le perdite al 15 novembre 2023 sommate alle perdite esposte nel bilancio chiuso al 31.12.2022 erano di fatto superiori al terzo del Capitale sociale è stato chiesto ai Sigg. Soci di provvedere deliberando in merito. Nella sua relazione l'Organo amministrativo faceva presente che sarebbe stato opportuno provvedere a ridurre il capitale sociale sino alla concorrenza di € 100.000,00 in modo da riuscire a coprire tutte le eventuali e possibili perdite in formazione, destinare quindi al ripristino integrale della riserva legale la somma di € € 20.000,00 ed a riserva straordinaria il residuo disponibile risultante dalla riduzione del capitale sociale. Ciò avrebbe permesso di evitare la convocazione di ulteriori assemblee straordinarie e lo svolgimento delle stesse in caso di emersione di nuove perdite che superassero il terzo del capitale sociale, autorizzando fin d'ora l'Organo Amministrativo ad utilizzare detta riserva qualora si presentassero le condizioni di utilizzo. L'assemblea ha deliberato all'unanimità la proposta che è comunque stata subordinata al decorso senza opposizione del termine di cui all'art. 2445 cc. Decorso il termine, senza alcuna osservazione, si è perfezionata la riduzione del capitale sociale ad € 100.000,68 ed il residuo netto patrimoniale esposto a riserva legale ed a riserve straordinarie. Nel mese di dicembre 2024, a seguito di asta competitiva, si è proceduto alla vendita di un terreno sito in Collesalvetti ed oggetto di iscrizione ipotecaria da parte della CCIAA della Maremma e del Tirreno (ex socio di Spil) titolare di credito privilegiato ipotecario per il recesso dalla società. In relazione a ciò si evidenzia che Spil ha provveduto a depositare al registro imprese offerta ai soci ex 2437 ter c.c. al fine di perfezionare formalmente il recesso della CCIAA della Maremma e del Tirreno.

In seguito alle vendite degli asset sopra detti il bilancio evidenzia una diminuzione del valore dell'attivo di € immobilizzazioni di € 4.237 k e la diminuzione di debiti per € 3.537 K.

Infine è opportuno rilevare che la società dovrà attentamente monitorare l'effetto vendite e contabilizzazione dei costi di gestione (interessi passivi compresi) al fine di evitare il possibile depauperamento del patrimonio netto e del capitale sociale e con esso le relative procedure previste dal Codice Civile per la perdita del capitale sociale.

ADEGUATI ASSETTI

La società si avvale di una struttura organizzativa adeguata allo svolgimento dei compiti indicati dallo statuto sociale.

In tale senso, occorre precisare che la struttura aziendale, anche dando atto della ridotta consistenza della pianta organica, sia da ritenere di tipo elementare.

All'Assemblea dei Soci spetta la determinazione degli indirizzi strategici della società.

L'Amministratore Unico si occupa della gestione operativa, agendo per l'attuazione dell'oggetto sociale nel rispetto delle delibere assembleari e nei limiti dei poteri attribuiti dalla legge e dallo Statuto Sociale.

Il Collegio Sindacale vigila sull'osservanza della legge e dello statuto sociale, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo funzionamento.

Il Revisore legale dei conti, infine, è deputato al controllo contabile.

ART. 6, comma 3, D. Lgs. 175/2016
VALUTAZIONE RISCHIO AZIENDALE

La gestione dei rischi aziendali si poggia su procedure di verifica che interessano tutta l'organizzazione aziendale, coinvolgendo i molteplici attori interni ed esterni, con differenti ruoli e responsabilità:
- l'Assemblea dei Soci;

- l'Amministratore Unico;

- il Collegio Sindacale;

- il Revisore Legale dei conti.

L'art. 6, comma 2, D.Lgs. 175/2016, prevede che le "*società a controllo pubblico predispongono specifici programmi della valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'Assemblea nell'ambito della relazione di cui al comma 4*" o, qualora, non siano stati adottati, ne danno conto delle ragioni all'interno della medesima relazione.
Al riguardo, tuttavia, è necessario ribadire che SPIL è soggetta alla procedura concorsuale di accordo di ristrutturazione dei debiti *ex* art. 57 CCI ed il rispetto di quanto previsto nell'accordo è verificato dai creditori aderenti (istituti di credito) tramite l'agente "Loans Agency Services" , ai quali la società – ai sensi dell'art. 8.2 dell'accordo stesso (rubricato *obblighi informativi*) – si è impegnata ad inviare periodicamente la documentazione inerente alle operazioni ivi previste.

Principi di redazione

Il bilancio d'esercizio risulta conforme ai principi di redazione disposti dall'art. 2423-*bis* del C.C. In particolare, la valutazione delle voci è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività; nella rilevazione e rappresentazione dei fatti di gestione è stata data prevalenza alla sostanza dell' operazione o del contratto, anziché alla forma.

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza, indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria.

Struttura e contenuto del bilancio

In relazione alla struttura dello stato patrimoniale e del conto economico, in ottemperanza al disposto di cui all'art. 2423-*ter* del C.C., si segnala che:

- le voci di bilancio precedute da numeri arabi non risultano ulteriormente suddivise, né sono stati effettuati raggruppamenti delle stesse;

- non si è reso necessario aggiungere ulteriori voci rispetto a quelle previste dal codice civile;

- la natura dell'attività esercitata non ha reso necessario procedere all'adattamento di alcuna voce di bilancio;

- agli importi delle voci del presente bilancio sono affiancati i corrispondenti importi relativi all'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi a quelli previsti dall'art. 2426 C.C. e ai principi contabili nazionali.

Immobilizzazioni immateriali
Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori, o al costo di produzione, comprensivo di tutti i costi direttamente imputabili e dei costi indiretti per la quota ragionevolmente

imputabile relativi al periodo di fabbricazione e sono esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi.
Gli oneri pluriennali sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale in quanto soddisfatte le seguenti condizioni:

- è dimostrata la loro utilità futura;
- esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la società;
- è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità che è stata determinata tenendo conto del principio della prudenza.

Il costo delle immobilizzazioni immateriali è sistematicamente ammortizzato secondo la vita utile. La sistematicità dell'ammortamento è definita, per singola categoria, in conformità al seguente piano:

- costi di impianto e di ampliamento: anni 5;
- licenze d'uso di software: anni 5, oppure in base alla durata della licenza;
- oneri stipula mutui in base alla durata finanziamento in quote costanti.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l' immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata.
Nell'esercizio in cui vengono meno i motivi che l'avevano giustificata, si procede al ripristino di valore nei limiti della consistenza che l'attività avrebbe avuto in assenza della svalutazione.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione.
Il costo di acquisto comprende i costi accessori (costi di consulenza, spese notarili, spese di trasporto, dazi di importazione, …) e ogni altro onere che l'impresa ha dovuto sostenere perché l'immobilizzazione potesse essere utilizzata (spese di progettazione, spese di montaggio e messa in opera, collaudo, …).
Il costo di produzione comprende i costi diretti (materiali, manodopera diretta, spese di progettazione, …) e i costi generali di fabbricazione per la quota parte ragionevolmente imputabile al cespite e sostenuti nel periodo della sua fabbricazione.
Le spese incrementative sono state computate, nel limite del valore recuperabile, sul costo di acquisto del bene a cui si riferiscono nei casi in cui il sostenimento di tali costi abbia prodotto un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero di allungamento della vita utile.
Il valore delle immobilizzazioni è stato rettificato dagli ammortamenti effettuati sistematicamente nel corso degli esercizi e calcolati sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione. La durata economica ipotizzata per le diverse categorie ha comportato l'applicazione delle seguenti aliquote, invariate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- terreni: non sono oggetto di ammortamento;
- impianti: aliquota 7,5%;
- impianti parcheggio: aliquota 15%
- macchine ufficio: aliquota 12%;
- telefoni cellulari: aliquota 20%;
- automezzi aziendali: aliquota 12,5%;
- macchine elettroniche d'ufficio: aliquota 20%;
- mobili d'ufficio e arredamento: aliquota 12%.

Le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.
Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l' immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata.
Nell'esercizio in cui vengono meno i motivi che l'avevano giustificata, si procede al ripristino di valore nei limiti della consistenza che l'attività avrebbe avuto in assenza della svalutazione.

I beni materiali possono essere rivalutati solo nei casi in cui la legge lo preveda o lo consenta. I criteri seguiti per procedere alla rivalutazione, le metodologie adottate per la sua applicazione ed i limiti entro cui la rivalutazione viene effettuata sono conformi a quanto stabilito dalla relativa legge. Il limite massimo della rivalutazione è il valore recuperabile dell'immobilizzazione stessa. L'ammortamento dell'immobilizzazione materiale rivalutata continua ad essere determinato coerentemente con i criteri applicati precedentemente, senza modificare la vita utile residua.

Partecipazioni

Le partecipazioni destinate ad una permanenza durevole nel portafoglio della società sono iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie. Tali voci sono iscritte al costo di acquisto o di costituzione, comprensivo dei costi accessori. Le partecipazioni di controllo, collegamento e in joint venture sono valutate al costo di acquisto.
Qualora si riscontri una perdita durevole di valore, le partecipazioni vengono corrispondentemente svalutate. Nel momento in cui, in uno o più esercizi successivi, vengono meno le cause che hanno determinato la svalutazione, il valore viene totalmente o parzialmente ripristinato fino alla concorrenza, al massimo, del valore originario.

Crediti

I crediti sono iscritti al presunto valore di realizzo al termine dell'esercizio. Il processo valutativo è realizzato con riferimento ad ogni posizione creditoria, tenendo conto di tutte le situazioni già manifestatesi o comunque desumibili da elementi certi e precisi che possano aver comportato una riduzione dei crediti stessi.
L'adeguamento al presumibile valore di realizzo, quando necessario, è ottenuto mediante l'iscrizione di appositi fondi di svalutazione.

Titoli

I titoli destinati a permanere durevolmente nel patrimonio aziendale sono iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie. I titoli immobilizzati sono rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, ove applicabile. Nel caso in cui non sia possibile applicare il criterio del costo ammortizzato, in quanto non sia determinabile o gli effetti non siano rilevanti, i titoli sono iscritti al costo di acquisto comprensivo dei costi accessori.
Qualora si riscontri una perdita durevole di valore, i titoli vengono corrispondentemente svalutati. Nel momento in cui, in uno o più esercizi successivi, vengono meno le cause che hanno determinato la svalutazione, si procede al ripristino del valore del titolo nei limiti del costo ammortizzato determinato in assenza della svalutazione precedentemente apportata.

Rimanenze di magazzino

Le rimanenze di magazzino sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore desumibile dall'andamento del mercato.
Il costo d'acquisto comprende anche i costi accessori e ogni altro onere che l'impresa ha dovuto sostenere per portare il bene nel luogo e nelle condizioni attuali.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale sulla base dell'effettiva giacenza di cassa e delle risultanze degli estratti conto bancari e postali, opportunamente riconciliati.
Le disponibilità in valuta estera sono valutate al cambio in vigore alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi e passivi

I ratei e i risconti iscritti in bilancio si riferiscono a ricavi e costi la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla loro manifestazione finanziaria. Essi sono calcolati sulla base del principio di competenza, mediante la ripartizione temporale dei costi e ricavi comuni a due o più esercizi.

Fondi per rischi e oneri
Sono rappresentati da accantonamenti volti a fare fronte alla copertura di perdite o di debiti la cui esistenza è certa o probabile, ma dei quali alla scadenza dell'esercizio sono ancora indeterminati l'ammontare complessivo o la data di effettiva sopravvenienza. Le passività potenziali sono state rilevate e iscritte a bilancio in quanto ritenute probabili e l'ammontare del relativo onere è stimabile con ragionevolezza.
Non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Fondo TFR
Il Fondo TFR è iscritto in conformità a quanto previsto dall'art. 2120 C.C. e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT, al netto degli anticipi corrisposti, delle eventuali devoluzioni ai Fondi previdenziali di categoria e al Fondo Tesoreria dell'INPS e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio.
Il Fondo TFR così determinato rappresenta l'effettivo debito della società nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti
I debiti sono rilevati al loro valore nominale.

Riconoscimento dei ricavi
I ricavi sono iscritti in bilancio nel rispetto del principio di competenza, al netto di resi, abbuoni sconti e premi. In particolare per quanto concerne le cessioni di beni, i relativi ricavi sono iscritti con riferimento al momento della consegna o della spedizione dei beni; per le prestazioni di servizi al momento di ultimazione della prestazione.

Proventi e Oneri finanziari
I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.
Nell'esercizio testé chiuso e nei precedenti risultano imputati oneri finanziari ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.

Imposte sul reddito
Le imposte sono determinate secondo il principio di competenza economica, e sono formate da:

- Imposte correnti liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti, a titolo di IRES e di IRAP oltre alla quota di costo delle imposte sostitutive di competenza dell' esercizio;
- Imposte dirette relative agli esercizi precedenti comprensive dei relativi oneri accessori (interessi e sanzioni);
- Imposte differite computate sulle differenze temporanee imponibili originate nell'esercizio e lo storno del fondo imposte differite per differenze temporanee imponibili riversate nell'esercizio, a titolo di IRES e di IRAP;
- Imposte anticipate computate sulle differenze temporanee deducibili originate nell'esercizio e lo storno delle imposte anticipate per differenze temporanee deducibili riversate nell'esercizio, a titolo di IRES e di IRAP.

Le imposte anticipate sono iscritte, in base al principio di prudenza, qualora vi sia la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Cambiamenti dei criteri di valutazione
I criteri di valutazione adottati non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Altre informazioni

La società non è soggetta alla direzione e coordinamento di alcuna altra società o ente.

La società non ha effettuato nell'esercizio operazioni con parti correlate per importi di rilievo o a condizioni che si discostano da quelle di mercato.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Lo stato patrimoniale rappresenta la situazione patrimoniale e finanziaria della società. Nello stato patrimoniale sono indicate le attività, le passività e il patrimonio netto della società alla data di chiusura dell'esercizio.
La classificazione degli elementi dell'attivo è effettuata principalmente sulla base del criterio di destinazione come disposto dall'articolo 2424-bis, comma 1.
L'articolo 2424 codice civile prescrive uno schema obbligatorio, analitico e redatto in modo tale da evidenziare aggregati parziali. La forma dello stato patrimoniale è quella a sezioni sovrapposte, denominate rispettivamente Attivo e Passivo.
Sono indicati separatamente i crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie esigibili entro l'esercizio successivo e i crediti iscritti nell'attivo circolante esigibili oltre l'esercizio successivo.

Immobilizzazioni

Vengono di seguito fornite informazioni di dettaglio in merito all'aggregato B) Immobilizzazioni dello stato patrimoniale.

Movimenti delle immobilizzazioni

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni suddivise fra immateriali, materiali e finanziarie.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	810	4.744.934	3.260.000	8.005.744
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	810	363.930		364.740
Svalutazioni	-	2.893.454	-	2.893.454
Valore di bilancio	-	1.487.550	3.260.000	4.747.550
Variazioni nell'esercizio				
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	91.174	3.260.000	3.351.174
Ammortamento dell'esercizio	-	803		803
Totale variazioni	-	(91.977)	(3.260.000)	(3.351.977)
Valore di fine esercizio				
Costo	810	4.532.210	-	4.533.020
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	810	364.732		365.542
Svalutazioni	-	2.771.905	-	2.771.905
Valore di bilancio	-	1.395.573	0	1.395.573

Non sono presenti acquisizioni dell'esercizio.

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali.

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	810	810
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	810	810
Valore di fine esercizio		
Costo	810	810
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	810	810

Nessuna movimentazione nell'esercizio.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni materiali.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	4.385.445	144.572	214.917	4.744.934
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.087	143.526	214.317	363.930
Svalutazioni	2.893.454	-	-	2.893.454
Valore di bilancio	1.485.904	1.046	600	1.487.550
Variazioni nell'esercizio				
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	91.175	-	-	91.174
Ammortamento dell'esercizio	-	203	600	803
Totale variazioni	(91.175)	(203)	(600)	(91.977)
Valore di fine esercizio				
Costo	4.172.721	144.572	214.917	4.532.210
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.087	143.728	214.917	364.732
Svalutazioni	2.771.905	-	-	2.771.905
Valore di bilancio	1.394.729	844	-	1.395.573

Le cessioni dell’esercizio si riferiscono a:
- Appartamento in Livorno Via Mastacchi n° 3;
- Appartamento in Livorno Via della Coroncina n° 22.

Rivalutazione ex DL 185/2008
Ai sensi del D.L. 185/2008 la società ha provveduto, nell'esercizio 2008, alla rivalutazione del proprio patrimonio immobiliare.
Come illustrato in nota integrativa di tale bilancio, la Società ha effettuato la rivalutazione dei beni immobili non ammortizzabili, con effetti anche fiscali, comprendendo in tale categoria, secondo l'interpretazione fornita dall'Amministrazione Finanziaria, le aree occupate dalle costruzioni.

Per quanto attiene la quantificazione delle plusvalenze e delle minusvalenze da realizzo, gli effetti fiscali di tale rivalutazione si sono generati, avendo la Società assoggettato i maggiori valori al pagamento dell'imposta sostitutiva prevista dal D.L. 185/2008, dall'inizio dell'esercizio 2014.

Svalutazione operata nel bilancio 2021

A seguito di una perizia valutativa del compendio immobiliare, si è reso necessario svalutare per euro 12.194,85 due unità abitative collocate tra le immobilizzazioni, per portare il loro valore a quello di "mercato".

Svalutazione operata nel bilancio 2022

Nell'esercizio 2022 è stata effettuata una ulteriore perizia valutativa del compendio immobiliare, all'esito della quale si è prudenzialmente proceduto ad operare una ulteriore svalutazione dei fabbricati abitativi per Euro 130.529,52.

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere alcun contratto di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Di seguito vengono dettagliate le immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni, quotate o non quotate, in quanto immobilizzate sono valutate attribuendo a ciascuna partecipazione il costo specifico.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Qui di seguito sono dettagliati i movimenti delle immobilizzazioni finanziarie costituite da partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi.

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	3.260.000	3.260.000
Valore di bilancio	3.260.000	3.260.000
Variazioni nell'esercizio		
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	3.260.000	3.260.000
Totale variazioni	(3.260.000)	(3.260.000)

Partecipazioni

Si segnala che:

- l'importo indicato tra le "partecipazioni in altre imprese" si riferisce a quella nella società SPIL STRATEGIC CONTRACT LOGISTIC SRL per euro 3.260.000, della quale Spil deteneva una quota del capitale sociale del valore nominale pari a euro 10.000, corrispondente al venti per cento dell'intero capitale. Tale partecipazione è stata ceduta nel corso del 2024 al prezzo di € 3.000.000,00, valore coincidente con quello risultante dalla perizia effettuata dal Commercialista Dr. Andrea Mancini.

Attivo circolante

Vengono di seguito fornite informazioni di dettaglio in merito all'aggregato C) Attivo circolante dello stato patrimoniale.

Rimanenze

Qui di seguito sono riportate le variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.641.949	(884.415)	757.534
Prodotti finiti e merci	24.318.402	(175.210)	24.143.192
Acconti	45.500	-	45.500
Totale rimanenze	26.005.851	(1.059.625)	24.946.226

Le rimanenze sono rappresentate da immobili da commercializzare, per i quali il criterio di valutazione adottato è quello del costo specifico di acquisizione, salvo quanto appresso precisato. Al costo iniziale sono stati aggiunti gli ulteriori costi di diretta imputazione, quali ad esempio quelli di consulenze tecniche, di progettazione, dei lavori di urbanizzazione e ristrutturazione ecc. Non si è proceduto all'imputazione di alcuna spesa di carattere generale; gli oneri finanziari, nel tempo, sono stati imputati in relazione al costo di produzione per tre complessi immobiliari.

Nell'esercizio 2022 si procedette, sulla base di una perizia redatta da una società specializzata indipendente, ad una ulteriore svalutazione degli immobili al fine di ricondurre gli stessi a valori "di mercato". In particolare furono svalutati gli immobili costituenti prodotti finiti, quelli costituenti prodotti in corso di lavorazione e gli immobili merce, rispettivamente per euro 1.346.693, euro 50.121 e euro 971.573. Si segnala che per alcuni beni classificati tra i "prodotti in corso di lavorazione" (trattasi in particolare di aree adiacenti l'Interporto di Guasticce) si rese necessario, sempre in conseguenza della nuova perizia estimativa, effettuare un parziale ripristino del valore svalutato nell'esercizio 2021, per un importo di € 634.086,40, con corrispondente riduzione del Fondo svalut. rimanenze prodotti in corso di lavorazione.

Nell'esercizio 2024 sono state rilevate sopravvenienze attive per € 724.626 derivanti dalla vendita di rimanenze.

Il tutto in relazione alla contabilizzazione della svalutazione effettuata in precedenza dalla società.

Nel 2024 sono state effettuate cessioni:

- di prodotti in corso di lavorazione che hanno ridotto l'ammontare delle rimanenze per € 1.509.548 e del relativo fondo svalutazione per € 625.133;

- di prodotti finiti che hanno ridotto l'ammontare delle rimanenze per € 274.703 e del relativo fondo svalutazione per € 99.493

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito vengono fornite informazioni di dettaglio relativamente ai crediti iscritti nell'attivo circolante.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella tabella che segue è esposta l'analisi delle variazioni e delle scadenze dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	393.546	(139.584)	253.962	253.962
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	3.637	8.634	12.271	12.271
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.574	19.389	20.963	20.963
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	398.757	(111.561)	287.196	287.196

I crediti verso clienti sono costituiti sostanzialmente da quelli vantati per dilazioni concesse in relazione al pagamento del prezzo di alcune vendite immobiliari, già perfezionate, oltre a crediti per canoni di locazione.
A fronte di alcuni crediti di dubbio realizzo sono presenti accantonamenti al Fondo svalutazione crediti per Euro 137.567.

I crediti tributari si riferiscono principalmente a:
- Credito Iva: Euro 2.754;
- Acconto Irap 8.907.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Con riferimento alla data di chiusura non esistono crediti verso soggetti ubicati fuori dal territorio nazionale e non vi sono crediti espressi originariamente in valuta.

Di seguito si fornisce un dettaglio del fondo svalutazione crediti verso clienti.

Descrizione	Fiscalmente rilevante	Fiscalmente eccedente	Totale
Saldo iniziale	-	214.240	214.240
Utilizzo fondo sval.crediti nell'eserc.	-	84.061	76.673
Accanton.fondo sval. crediti nell'eserc.	-	7.387	-
Totale calcolato	-	137.566	137.567

Disponibilità liquide

Qui di seguito sono esposte le variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	651.320	288.881	940.201
Assegni	10.000	449	10.449
Denaro e altri valori in cassa	12.724	(3.030)	9.694
Totale disponibilità liquide	674.044	286.300	960.344

Ad oggi non sussistono fondi liquidi vincolati.

Ratei e risconti attivi

Di seguito è esposta in forma tabellare la composizione dei "Ratei e risconti attivi" nonchè la sua variazione nell'esercizio.

Di seguito è esposto un dettaglio della voce "Ratei e risconti attivi".

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	49	467	516
Totale ratei e risconti attivi	49	467	516

Oneri finanziari capitalizzati

Come richiesto dall'articolo 2427 del codice civile, punto 8, si comunica che non sono stati imputati nell'esercizio oneri finanziari ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

La classificazione delle voci del passivo è effettuata principalmente sulla base della natura delle fonti di finanziamento, ciò al fine di distinguere i mezzi propri da quelli di terzi.

Patrimonio netto

Il capitale sociale al 31.12.2024, pari a € 100.000,68 risulta composto da n.192.309 azioni dal valore nominale, ciascuna, di euro 0,52.

Informativa sulle operazioni effettuate nell'esercizio 2024:
In data 6 marzo 2024 l'assemblea straordinaria ha deliberato la riduzione del capitale sociale per effetto delle perdite verificatesi negli ultimi esercizi. In conseguenza dei provvedimenti adottati in tale sede, il capitale sociale è stato ridotto a € 100.000,68, rappresentato da 192.309 azioni del valore di 0,52 centesimi di euro ciascuna.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	2.858.626	-	2.758.625		100.001
Riserva legale	0	20.000	-		20.000
Altre riserve					
Varie altre riserve	-	1.081.732	-		1.081.732
Totale altre riserve	0	1.081.732	-		1.081.732
Utili (perdite) portati a nuovo	(941.073)	941.073	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	(715.821)	715.821	-	(624.910)	(624.910)
Totale patrimonio netto	1.201.732	2.758.626	2.758.625	(624.910)	576.823

La Riserva legale e la Riserva straordinaria nell'esercizio 2023 furono azzerate per la copertura parziale della perdita dell'esercizio 2022.
Come detto in precedenza, nel marzo 2024 la società ha deliberato la riduzione del capitale sociale ed il contestuale parziale ripristino della riserva legale (in € 20.000,14) e di quella straordinaria (in € 1.081.730,58 al netto della copertura della perdita 2022).

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Di seguito sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi.

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	100.001	
Riserva legale	20.000	B
Altre riserve		
Varie altre riserve	1.081.732	B
Totale altre riserve	1.081.732	
Totale	1.201.733	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Commento origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci del patrimonio netto

La riserva legale, di importo pari a euro 20.000,14, rispetta il minimo imposto dall'articolo 2430 c.c. (1/5 del capitale sociale).

Fondi per rischi e oneri

Di seguito si forniscono le informazioni relative ai fondi per rischi e oneri.

	Fondo per imposte anche differite	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	521.462	521.462
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	43.353	43.353
Totale variazioni	(43.353)	(43.353)
Valore di fine esercizio	478.109	478.109

Gli incrementi dell’esercizio sono determinati dagli accantonamenti effettuati, mentre i decrementi corrispondono agli utilizzi avvenuti.

All’interno del fondo per imposte risultano iscritte imposte differite per euro 478.108,61, generate da variazioni temporanee del reddito. Per un dettaglio delle movimentazioni degli esercizi precedenti e dell’esercizio in corso, si rimanda alla specifica sezione della presente nota integrativa dedicata al calcolo delle imposte.

La voce “Altri fondi” accoglie accantonamenti stanziati per far fronte a perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio erano indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione. Nessun importo risulta presente a fine esercizio.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Qui di seguito si forniscono le informazioni sul TFR.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	126.649
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	8.385
Utilizzo nell'esercizio	41.774
Totale variazioni	(33.389)
Valore di fine esercizio	93.260

Il trattamento di fine rapporto corrisponde alla sommatoria dei debiti maturati alla fine dell’esercizio a favore di ciascun dipendente, che non abbia optato per altro fondo pensionistico, in rapporto all’anzianità conseguita.

Debiti

Di seguito vengono fornite informazioni di dettaglio relativamente ai debiti iscritti nel passivo dello stato patrimoniale. La riclassificazione dei debiti entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla loro scadenza contrattuale, tenendo conto anche di fatti ed eventi previsti nel contratto che possono aver determinato una modifica della scadenza originaria.

Variazioni e scadenza dei debiti

Di seguito sono fornite le informazioni relative alle variazioni e alla scadenza dei debiti.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	24.961.263	(810.726)	24.150.537	-	24.150.537
Acconti	224.663	(259)	224.404	-	224.404
Debiti verso fornitori	287.258	(230.996)	56.262	56.262	-
Debiti tributari	460.654	(365.097)	95.557	95.557	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.101	(576)	5.525	5.525	-
Altri debiti	3.890.060	(2.129.523)	1.760.537	351.228	1.409.309
Totale debiti	29.829.999	(3.537.177)	26.292.822	508.572	25.784.250

La voce acconti recepisce i versamenti per caparre e acconti relativi a cessioni d'immobili non ancora perfezionate al termine dell'esercizio.

I debiti verso fornitori accolgono i debiti di natura commerciale e quelli relativi all'acquisto di beni e servizi, comprese le fatture da ricevere e le note di credito da ricevere.

Tra gli altri debiti figurano in particolare:
- verso i soci Comune di Livorno e Comune di Collesalvetti (somme rateizzate attraverso Agenzia Entrate /Riscossione), riferiti a ICI e IMU dovuti per gli anni fino al 2018, saldo 2022 e anno 2023, ammontante al 31.12.2024 a Euro 1.360.201,43.
- verso i conduttori degli immobili, per depositi cauzionali per complessivi euro 283.412,39

La voce “Debiti tributari” accoglie:
- IRAP anno 2024 euro 32.567
- il debito per IVA del mese di dicembre 2024 per euro 53.372;
- il debito per ritenute d'acconto correnti 9.568;
- bolli fatturazione elettronica per euro 50

I debiti verso gli istituti di previdenza e di sicurezza sociale accolgono principalmente i debiti verso l'INPS rilevati sulle retribuzioni, anche differite dei dipendenti.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Con riferimento alla data di chiusura non esistono debiti verso soggetti ubicati fuori dal territorio nazionale.

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Di seguito si fornisce un dettaglio dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali. Non si evidenziano debiti di durata superiore ai cinque anni.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	18.638.388	18.638.388	7.654.434	26.292.822

Informativa OIC 6 sulle operazioni di ristrutturazione del debito

Per quanto riguarda l'informativa relativa al nuovo accordo di ristrutturazione ex art. 57 CCI, omologato dal Tribunale di Livorno in data 25 gennaio 2024, si rimanda a quanto illustrato nell'introduzione del presente documento.

Ratei e risconti passivi

Di seguito è esposta in forma tabellare la composizione dei "Ratei e risconti passivi" nonchè la sua variazione nell'esercizio.

Di seguito vengono fornite le informazioni relative ai ratei e risconti passivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	146.409	2.432	148.841
Totale ratei e risconti passivi	146.409	2.432	148.841

Non sussistono, alla data di chiusura dell’esercizio, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La voce “Risconti passivi” risulta così composta:

Descrizione	Importo
Risconti passivi	148.841
Totale calcolato	148.841

Trattasi di quote di affitti attivi e di quote di abbonamenti relativi al parcheggio di competenza dell'esercizio successivo.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il Conto Economico fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico.
I componenti positivi e negativi sono raggruppati in modo da fornire risultati intermedi significativi.

Valore della produzione

Di seguito vengono esposti i dettagli del valore della produzione

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Si propone la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo categorie di attività

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Cessione immobili	1.572.600
canoni locazione immobili	794.857
Ricavi Parcheggio	272.923
Totale	2.640.380

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono stati conseguiti interamente nel territorio nazionale.

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione del valore della produzione.

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2024	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.084.137	2.640.380	1.556.243
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-	-1.784.252	-1.784.252
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-	-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-
Altri ricavi e proventi	93.960	763.181	669.221
Totale calcolato	1.178.097	1.619.309	441.212

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2024	Variazione
Merci c/vendite	-	1.572.600	1.572.600
Prestazioni di servizi	268.627	272.923	4.296
Fitti attivi (attività caratteristica)	815.510	794.856	-20.654
Totale calcolato	1.084.137	2.640.379	1.556.242
arrotondamento	-	1	-
da bilancio	1.084.137	2.640.380	-

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione degli altri ricavi e proventi.

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2024	Variazione
Rimborsi spese	520	4.625	4.105
Arrotondamenti attivi	21	5	-16
Sopravvenienze e insussistenze attive ordinarie	91.558	16.320	-75.238

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2024	Variazione
Plusvalenze ordinarie	1	13.925	13.924
Altri...	60	-	-60
Rimborsi assicurativi	1.800	3.680	1.880
Sopravvenienze attive straordinarie	-	724.627	724.627
Totale calcolato	93.960	763.182	669.222
arrotondamento	-	-1	-
da bilancio	93.960	763.181	-

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente si segnala:
- la sopravvenienza attiva straordinaria di Euro 724.627 si riferisce alla rettifica operata ai Fondi svalutazione rimanenze per la parte riguardante gli immobili iscritti tra le rimanenze, che sono stati ceduti nell'esercizio.

Costi della produzione

Di seguito vengono dettagliati i costi della produzione analizzando le variazioni delle singole voci.

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione dei costi della produzione.

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2024	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.165	2.485	-680
Per servizi	661.106	618.190	-42.916
Per godimento di beni di terzi	1.251	1.296	45
Per il personale	147.327	140.911	-6.416
Ammortamenti e svalutazioni	45.552	8.190	-37.362
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-	-
Accantonamenti per rischi	-	-	-
Altri accantonamenti	-	-	-
Oneri diversi di gestione	473.124	418.624	-54.500
Totale calcolato	1.331.525	1.189.696	-141.829

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente è possibile svolgere le seguenti considerazioni:
- Voce B6) per materie prime ...: sono presenti spese per acquisto materiali di cancelleria, per manutenzioni e varie;
- Voce B7) per servizi: accoglie prevalentemente consulenze, utenze, manutenzioni, spese condominiali, compensi amministratore, collegio sindacale e revisore;
- Voce B8) godimento beni di terzi: noleggio macch. ufficio;
- Voce B9) costi del personale: l'onere complessivo sostenuto a questo titolo; il CCNL applicato è quello del commercio e servizi;
- Voce B10) Ammortamenti e svalutazioni: si rinvia a quanto riferito in altra parte del documento;
- Voce B11) Variazione delle rimanenze: si tratta delle rimanenze dei beni immobili a magazzino;
- Voce B14) Oneri diversi: trattasi prevalentemente di IMU (238.287) e di sopravvenienze per 114.480.

Commento conclusivo costi della produzione

E' importante sottolineare che i costi sono rilevati al netto di resi, abbuoni e premi. Gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati alla voce C16, costituendo proventi finanziari.

Proventi e oneri finanziari

Di seguito vengono dettagliate tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi all'attività finanziaria dell'impresa.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Il prospetto immediatamente sotto mostra la ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	713.099
Altri	355.470
Totale	1.068.569

Da segnalare nella voce "Altri" la presenza della minusvalenza di Euro 260.000 realizzata sulla cessione della partecipazione nella società SPIL STRATEGIC CONTRACT LOGISTIC SRL. La cessione, come sopra precisato, è avvenuta dopo la conclusione di tentativo di asta competitiva.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Non si ritiene vi siano informazioni significative da fornire al riguardo.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Di seguito viene fornito un dettaglio delle imposte correnti, differite ed anticipate con indicazione delle variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2024	Variazione
IRES	449.422	-	-449.422
IRAP	8.521	32.567	24.046
Imposte dirette relative a esercizi precedenti	-	2.406	2.406
(Rigiro IRES differita)	-577.424	-43.353	534.071
Totale calcolato	-119.481	-8.380	111.101

Nell'apposito prospetto risultano evidenziate, in modo dettagliato, le differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione delle imposte differite e anticipate, con il dettaglio delle aliquote applicate e le variazioni rispetto all'esercizio precedente.
Le imposte anticipate nell'esercizio 2022 furono prudenzialmente eliminate in quanto la Società non aveva più la ragionevole certezza, alla luce della mutata situazione, che in futuro si sarebbero generati imponibili fiscali tali da poter riassorbire le differenze temporanee non dedotte.
Coerentemente con tale impostazione, non si è più proceduto ad imputare a bilancio le variazioni temporanee 2023 e 2024.

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

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
rival. volontaria ex Fenice	1.658.937	-	1.658.937	24,00%	398.145	4,82%	79.961
sopravv. att. legge Bersani	180.636	(180.636)	-	24,00%	-	-	-

Dettaglio differenze temporanee imponibili

E' stata annullata l'imposta differita riferita alle "sopravvenienze attive" in applicazione della c.d. Legge Bersani (n° 223/2006), essendo venuti meno i presupposti per il suo mantenimento.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Di seguito vengono dettagliate informazioni diverse da quelle desumibili dal prospetto contabile.

Verranno dettagliate specifiche informazioni che si ritiene essere rilevanti.

Dati sull'occupazione

Il numero medio dei dipendenti durante l'esercizio, ripartito per categoria, viene evidenziato nel seguente prospetto.

	Numero medio
Impiegati	4
Operai	1
Totale Dipendenti	5

Nel corso del 2024 l'unico operaio ha rassegnato le proprie dimissioni e non è stato sostituito.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Si evidenziano di seguito i compensi, le anticipazioni e i crediti concessi all'Amministratore Unico ai componenti del collegio sindacale.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	31.200	20.800

Compensi al revisore legale o società di revisione

Come richiesto dall'articolo 2427, comma 1, numero 16-bis), si indica l'importo totale dei corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione legale per la revisione legale dei conti annuali e l'importo totale dei corrispettivi di competenza per altri servizi svolti.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	5.339
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	5.339

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La società, nel corso dell'esercizio, non ha deliberato in merito alla facoltà concessa dalla lettera a) del comma 1 dell'art. 2447 *bis* del codice civile sulla costituzione di patrimoni destinati a specifici affari.
La società, nel corso dell'esercizio, non ha stipulato alcun contratto relativo al finanziamento di specifici affari, possibilità prevista dalla lettera b) del comma 1 dell'art. 2447 *bis* del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Con riferimento all'obbligo informativo previsto dal numero 22-bis) dell'art. 2427 c.c., introdotto dal D.Lgs. n. 173/2008 di recepimento della Direttiva 2006/46/CE e relativo alle operazioni realizzate con parti correlate, come

definite nei principi contabili internazionali e in particolare nello IAS 24, si precisa che nel corso dell'esercizio non sono state poste in essere operazioni per importi di rilievo od a condizioni che si discostano da quelle di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Con riferimento all'obbligo informativo previsto dal numero 22-ter) dell'art. 2427 c.c., introdotto dal D..Lgs. n. 173/2008 di recepimento della Direttiva 2006/46/CE e relativo agli accordi c.d. "fuori bilancio", si precisa che la nostra società non ha alcun obbligo informativo in quanto non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale .

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non vi sono fatti di rilievo accaduti dopo la chiusura dell'esercizio.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

In base a quanto previsto dall'art. 1, comma 125 della L.124 del 4 agosto 2017, si dettaglia quanto ricevuto sotto forma di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici dalle pubbliche amministrazioni e dalle società controllate da pubbliche amministrazioni.

La società non ha ricevuto sovvenzioni pubbliche.

La società non ha ricevuto contributi pubblici.

La società non ha ricevuto incarichi pubblici retribuiti.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il progetto di bilancio al 31/12/2024 che viene presentato all'esame e all'approvazione dell'assemblea dei soci si chiude con una perdita di euro 624.909,99.

L'organo amministrativo invita i soci ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2024 e a coprire la perdita di esercizio mediante l'utilizzo parziale della riserva volontaria.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

Si specifica che tale obbligo informativo non sussiste in capo alla nostra società in quanto non si rileva alcuna delle fattispecie sopra previste.

Nota integrativa, parte finale

Il presente bilancio di esercizio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo completo, veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.
LIVORNO (LI), lì 28 marzo 2025

L'Amministratore Unico
Dott. Alessandro Bagnoli

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto MASSIMO MINGHI iscritto nell'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili di LIVORNO al numero 54, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.