

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: 23/06/2026

INFORMAZIONI SOCIETARIE

**PORTO INDUSTRIALE DI
LIVORNO S.P.A. IN FORMA
ABBREVIATA SPIL S.P.A. - I N
L I Q U I D A Z I O N E**



GJRLNL

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 scioglimento e liquidazione

Indice

1 Allegati 3

1 Allegati

Bilancio

Atto

712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO
Data chiusura esercizio 31/12/2025
PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA
ABBREVIATA SPIL S.P.A. - IN LIQUIDAZIONE

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 SOCIET.)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5 Porto Industriale Di Livorno S.P.A. In Forma Abbreviata Spil

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

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

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)	682009
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	1.156.803	1.395.573
Totale immobilizzazioni (B)	1.156.803	1.395.573
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	20.957.825	24.946.226
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	353.468	287.196
Totale crediti	353.468	287.196
IV - Disponibilità liquide	618.241	960.344
Totale attivo circolante (C)	21.929.534	26.193.766
D) Ratei e risconti	2.078	516
Totale attivo	23.088.415	27.589.855
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	100.001	100.001
IV - Riserva legale	20.000	20.000
VI - Altre riserve	456.822	1.081.732
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(2.793.285)	(624.910)
Totale patrimonio netto	(2.216.462)	576.823
B) Fondi per rischi e oneri	478.109	478.109
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	101.897	93.260
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	424.291	508.572
esigibili oltre l'esercizio successivo	24.191.985	25.784.250
Totale debiti	24.616.276	26.292.822
E) Ratei e risconti	108.595	148.841
Totale passivo	23.088.415	27.589.855

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

v.2.14.5

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

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.702.125	2.640.380
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(2.593.094)	(1.784.252)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.593.094)	(1.784.252)
5) altri ricavi e proventi		
altri	771.620	763.181
Totale altri ricavi e proventi	771.620	763.181
Totale valore della produzione	880.651	1.619.309
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.414	2.485
7) per servizi	540.266	618.190
8) per godimento di beni di terzi	1.140	1.296
9) per il personale		
a) salari e stipendi	96.829	100.373
b) oneri sociali	29.411	30.699
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	9.003	9.839
c) trattamento di fine rapporto	9.003	9.839
Totale costi per il personale	135.243	140.911
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	128.665	803
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	203	803
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	128.462	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	8.325	7.387
Totale ammortamenti e svalutazioni	136.990	8.190
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.104.966	0
14) oneri diversi di gestione	273.927	418.624
Totale costi della produzione	3.194.946	1.189.696
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(2.314.295)	429.613
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	0	5.666
Totale proventi diversi dai precedenti	0	5.666
Totale altri proventi finanziari	0	5.666
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	478.990	1.068.569
Totale interessi e altri oneri finanziari	478.990	1.068.569
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(478.990)	(1.062.903)
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)	(2.793.285)	(633.290)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	0	32.567
imposte relative a esercizi precedenti	0	2.406
imposte differite e anticipate	0	(43.353)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5	Porto Industriale Di Livorno S.P.A. In Forma Abbreviata Spil	
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	(8.380)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(2.793.285)	(624.910)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA SPIL S.P.A.
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.793.285)	(624.910)
Imposte sul reddito	0	(8.380)
Interessi passivi/(attivi)	478.990	802.903
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(31.395)	246.075
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(2.345.690)	415.688
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	9.003	8.385
Ammortamenti delle immobilizzazioni	203	803
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	128.462	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	137.668	9.188
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(2.208.022)	424.876
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	3.988.401	1.059.625
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(74.714)	139.325
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	9.006	(251.059)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(1.562)	(467)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(40.246)	2.432
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(331.052)	(2.492.795)
Totale variazioni del capitale circolante netto	3.549.833	(1.542.939)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.341.811	(1.118.063)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(478.990)	(802.903)
(Imposte sul reddito pagate)	(23.660)	(43.880)
(Utilizzo dei fondi)	(366)	(43.228)
Totale altre rettifiche	(503.016)	(890.011)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	838.795	(2.008.074)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
Disinvestimenti	141.500	105.099
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	-	3.000.000
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	141.500	3.105.099
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
(Rimborso finanziamenti)	(1.322.398)	(810.726)
Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	-	(2.758.625)
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	2.758.626
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.322.398)	(810.725)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(342.103)	286.300
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	940.201	651.320
Assegni	10.449	10.000

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5	Porto Industriale Di Livorno S.P.A. In Forma Abbreviata Spil	
Danaro e valori in cassa	9.694	12.724
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	960.344	674.044
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	598.156	940.201
Assegni	10.000	10.449
Danaro e valori in cassa	10.085	9.694
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	618.241	960.344

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

il bilancio al 31/12/2025 chiude con una perdita di esercizio di euro 2.793.285,03, dopo aver effettuato una svalutazione dell'intero compendio immobiliare della società, per complessivi Euro 2.456.383,33.

Il risultato di esercizio risulta influenzato in maniera determinante, oltre che dalla svalutazione sopra indicata, dagli oneri finanziari correnti, che ammontano a circa 480 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, 2023 e 2024, 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, 2023 e 2024 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. Per gli accadimenti del primo anno di "vigenza" del piano suddetto si fa riferimento alla nota integrativa del 2024.

Con l'anno 2025 è proseguita la vendita dei beni immobili ed anche per detto anno si evidenzia il buon andamento delle vendite. Sono stati oggetto di vendita soprattutto i "garages", i posti auto ed anche alcuni appartamenti. Nel corso del 2025 sono stati venduti n. 42 unità immobiliari riguardanti i garages e posti auto del complesso immobiliare Odeon per un valore complessivo delle vendite pari a € 881.938,00.

Di seguito l'elenco delle restanti vendite effettuate nel 2025:

Descrizione bene	Dati catastali	Prezzo di vendita
app.to v.d.Posta 62	fg 93 map 275 sub 28	68.000,00 €
app.to v.s.Sebastiano 12	fg 94 map 3119 sub 601	73.500,00 €
app.to v.Firenza 4	fg 95 map 1508 sub 604	62.900,00 €
app.to v.d.D. Albertario 7	fg 10 map 801 sub 13	73.000,00 €
app.to v.Verdi 7	fg 25 map 951 sub 602	109.000,00 €
app.to v.Tonci 33	fg 17 map 658 sub 5	26.500,00 €

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

2 app.ti v.Galilei 15 e 2 p.auto	fg 17 map 1711 sub 608 e sub 612	116.900,00 €
v.del Leone 27	fg 18 map 1425 sub 605	45.365,00 €
v.de Larderei 59	fg 17 map 762 sub 5	48.240,00 €
via Renato Pini	fg 8 map 739 sub 601	44.552,00 €
ex gardenia/ex zuccherofino	fg 25 map 826 sub 608/611 e map 843 sub 935 /936	142.000,00 €
terreno Guasticce	fg 29 part 451	89.250,00 €

per un valore complessivo delle vendite pari a € 899.207.

Sul bilancio si evidenzia una diminuzione del valore dell'attivo rispetto al 2024 di € 320k di immobilizzazioni e di € 2.370k di rimanenze e una diminuzione di debiti vs banche per € 1.366k dovuta ai rimborsi per ottenere le restrizioni ipotecarie.

Si ricorda che il piano Ex art. 57 CCI prevede che le vendite degli immobili vengano effettuate nel corso dei quattro anni con decorrenza 2024 e che in caso di beni invenduti si applichi un "decalage" del 10% del prezzo iniziale di stima per ogni anno. Per detta ragione le vendite del 2025 sono state interessate dal prezzo di partenza diminuito del 10% rispetto al 2024. Così sarà per il 2026 e per gli anni a seguire. La società ha quindi ritenuto opportuno di procedere a svalutare prudenzialmente, ai fini di una corretta rappresentazione di bilancio, del 10% il resto dei beni invenduti alla data del 31.12.2025 non avendo il mercato recepito il prezzo già ridotto del 10%.

Ciò ha chiaramente prodotto svalutazioni per un totale di € 2.464.708 che hanno generato una perdita di bilancio pari ad € 2.793.285. Perdita di bilancio la cui entità fa sì che il capitale della società risulti totalmente azzerato e quindi la necessità di adottare i provvedimenti di cui all'art. 2447 del Codice Civile che prevedono la copertura della perdita o la trasformazione della società o la messa in liquidazione. Per questo i soci sono invitati ad approvare il bilancio chiuso al 31.12.2025 ed adempiere agli obblighi dell'art. 2447.

Per quanto riguarda l'attività gestionale della società la soddisfazione del piano ex art 57 omologato potrà comunque proseguire anche in sede di liquidazione con l'ovvio accordo dei soci creditori. Riguardo proprio alla funzionalità del piano si ricorda che nelle assemblee dei soci del 17 novembre 2025 e 19 gennaio 2026 la società ha da tempo richiesto ai creditori la loro disponibilità a modificare detto piano con modifiche che in sintesi riguardavano l'azzeramento degli interessi per gli anni dal 2025 e sino alla fine dell'accordo, la modifica del "waterfall", l'eliminazione della clausola che esclude dal piano la messa in liquidazione volontaria e quanto altro riportato nella missiva del socio Comune di Livorno agli stessi creditori in data 24 ottobre 2025. Allo stato attuale i soci non hanno escluso a priori tali modifiche ma hanno chiesto la rappresentazione degli effetti delle modifiche sull'attuale piano. I creditori stanno formalizzando incarico ad un loro legale al fine di aprire un tavolo negoziale con la società per definire i termini delle predette modifiche. La società comunque ha intenzione di proseguire con l'inizio delle vendite 2026 che prevedono prezzi dedotti dell'ulteriore 10% per tutto il patrimonio invenduto ad eccezione del "garages" che, a giudizio di Spil hanno raggiunto cifre già ricevibili dal mercato. La società nel frattempo ha comunque contabilizzato prudenzialmente gli interessi passivi bancari maturati nel 2025, scelta però non irreversibile, da affrontare e definire comunque in sede di discussione delle modifiche al piano attualmente in vigore.

Nel frattempo si fa presente che la società ha ricevuto importanti contatti per l'interesse di alcuni "assets" che si spera possano essere formalizzati in concrete manifestazioni d'interesse nelle prossime "tornate" d'asta.

ADEGUATI ASSETTI

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA SPIL S.P.A. - IN LIQUIDAZIONE
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

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;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

- 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;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

- 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.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

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);

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

- 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.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

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	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio 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	1.395.573
Variazioni nell'esercizio			
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	110.105	110.105
Ammortamento dell'esercizio	-	203	203
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	128.462	128.462
Totale variazioni	-	(238.770)	(238.770)
Valore di fine esercizio			
Costo	810	4.212.045	4.212.855
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	810	364.935	365.745
Svalutazioni	-	2.690.307	2.690.307
Valore di bilancio	-	1.156.803	1.156.803

Non sono presenti acquisizioni dell'esercizio.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

Immobilizzazioni immateriali

Vengono di seguito dettagliati i beni immateriali.
L'ammontare degli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti in bilancio verrà esposto in seguito.

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

Vengono di seguito dettagliati i beni materiali.
Non sono presenti oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti in bilancio.

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	4.172.721	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
Variazioni nell'esercizio				
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	110.105	-	-	110.105
Ammortamento dell'esercizio	-	203	-	203
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	128.462	-	-	128.462
Totale variazioni	(238.567)	(203)	-	(238.770)
Valore di fine esercizio				
Costo	3.852.556	144.572	214.917	4.212.045
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.087	143.931	214.917	364.935
Svalutazioni	2.690.307	-	-	2.690.307
Valore di bilancio	1.156.162	641	-	1.156.803

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

Le cessioni dell'esercizio si riferiscono a:

- Appartamento in Livorno Via della Posta n° 62;
- Appartamento in Livorno Via San Sebastiano n° 12.

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.

Svalutazione operata nel bilancio 2025

Per le ragioni illustrate nell'introduzione della nota integrativa, si è prudenzialmente proceduto ad operare una ulteriore svalutazione dei fabbricati abitativi per Euro 128.462,32.

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

Non più presenti in bilancio

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	757.534	(343.769)	413.765
Prodotti finiti e merci	24.143.192	(3.644.632)	20.498.560
Acconti	45.500	-	45.500
Totale rimanenze	24.946.226	(3.988.401)	20.957.825

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA SPIL S.P.A. - IN LIQUIDAZIONE
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

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 furono 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 furono 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 ridussero l'ammontare delle rimanenze per € 274.703 e del relativo fondo svalutazione per € 99.493

Esercizio 2025

Nell'esercizio 2025 si è proceduto, sulla base delle considerazioni svolte nell'introduzione alla presente nota, ad una ulteriore svalutazione degli immobili al fine di ricondurre gli stessi a valori "di mercato". In particolare sono stati svalutati gli immobili costituenti prodotti finiti, quelli costituenti prodotti in corso di lavorazione, gli immobili merce e le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita, rispettivamente per euro 893.769,96, euro 45.973,85, euro 84.005,40 e euro 1.304.171,80.

Nell'esercizio 2025 sono state rilevate sopravvenienze attive per € 709.658,66 derivanti dalla vendita di rimanenze.

Il tutto in relazione alla contabilizzazione dello storno della svalutazione effettuata in precedenza dalla società per i beni venduti.

Nel 2025 sono state effettuate cessioni:

- di prodotti in corso di lavorazione che hanno ridotto l'ammontare delle rimanenze per € 358.935 e del relativo fondo svalutazione per € 61.140;
- di prodotti finiti che hanno ridotto l'ammontare delle rimanenze per € 1.294.415 e del relativo fondo svalutazione per € 451.830;
- di merci che hanno ridotto l'ammontare delle rimanenze per € 59.000 e del relativo fondo svalutazione per € 9.500;
- di beni destinati alla rivendita che hanno ridotto l'ammontare delle rimanenze per € 657.789 e del relativo fondo svalutazione per € 187.189.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

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	253.962	52.725	306.687	306.687
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	12.271	21.858	34.129	34.129
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	20.963	(8.311)	12.652	12.652
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	287.196	66.272	353.468	353.468

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 122.644.

I crediti tributari si riferiscono principalmente a:

- Acconto Irap 32.567.

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	-	137.567	137.567
Utilizzo fondo sval.crediti nell'eserc.	-	14.923	14.923
Accanton.fondo sval. crediti nell'eserc.	-	8.325	-
Totale calcolato	-	130.969	122.644

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	940.201	(342.045)	598.156
Assegni	10.449	(449)	10.000
Denaro e altri valori in cassa	9.694	391	10.085
Totale disponibilità liquide	960.344	(342.103)	618.241

Ad oggi non sussistono fondi liquidi vincolati.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

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	516	1.562	2.078
Totale ratei e risconti attivi	516	1.562	2.078

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.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

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 31.12.2025, pari a € 100.000,68 risulta composto da n.192.309 azioni dal valore nominale, ciascuna, di euro 0,52.

Non sono state effettuate operazioni sul capitale nell'anno 2025

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	100.001	-	-		100.001
Riserva legale	20.000	-	-		20.000
Altre riserve					
Varie altre riserve	1.081.732	-	624.910		456.822
Totale altre riserve	1.081.732	-	624.910		456.822
Utile (perdita) dell'esercizio	(624.910)	624.910	-	(2.793.285)	(2.793.285)
Totale patrimonio netto	576.823	624.910	624.910	(2.793.285)	(2.216.462)

La Riserva straordinaria nell'esercizio 2025 è stata ridotta per coprire integralmente la perdita dell'esercizio 2024.

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	456.822	B
Totale altre riserve	456.822	
Totale	576.823	

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).

L'entità della perdita dell'esercizio provoca l'azzeramento del capitale sociale e, quindi, si renderà necessario adottare i provvedimenti di cui all'art. 2447 del Codice Civile.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

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	478.109	478.109
Variazioni nell'esercizio		
Totale variazioni	-	0
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. Non sono intervenute variazioni nel corso del 2025

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	93.260
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	8.637
Totale variazioni	8.637
Valore di fine esercizio	101.897

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.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA SPIL S.P.A. - IN LIQUIDAZIONE
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

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	24.150.537	(1.322.398)	22.828.139	-	22.828.139
Acconti	224.404	(21.989)	202.415	-	202.415
Debiti verso fornitori	56.262	894	57.156	57.156	-
Debiti tributari	95.557	(88.537)	7.020	7.020	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.525	59	5.584	5.584	-
Altri debiti	1.760.537	(244.575)	1.515.962	354.531	1.161.431
Totale debiti	26.292.822	(1.676.546)	24.616.276	424.291	24.191.985

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 Collesalveti (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 31.12.2025 a Euro 1.119.144,97.
- verso i conduttori degli immobili, per depositi cauzionali per complessivi euro 287.323,60

La voce "Debiti tributari" accoglie:

- il debito per l'iva da dichiarazione annuale euro 763
- il debito per IVA del mese di dicembre 2025 per euro 1.164;
- il debito per ritenute d'acconto correnti 5.066;
- bolli fatturazione elettronica per euro 28

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.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5 Porto Industriale Di Livorno S.P.A. In Forma Abbreviata Spil

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	17.292.108	17.292.108	7.324.168	24.616.276

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" nonché 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
Ratei passivi	-	438	438
Risconti passivi	148.841	(40.684)	108.157
Totale ratei e risconti passivi	148.841	(40.246)	108.595

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	108.157
Totale calcolato	108.157

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

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	1.639.645
locazione immobili	736.141
ricavi parcheggio	301.338
servizi vari	25.000
Totale	2.702.125

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 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.640.380	2.702.125	61.745
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-1.784.252	-2.593.094	-808.842
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-	-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-
Altri ricavi e proventi	763.181	771.620	8.439
Totale calcolato	1.619.309	880.651	-738.658

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

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Merci c/vendite	1.572.600	1.639.645	67.045
Prestazioni di servizi	272.923	326.338	53.415
Fitti attivi (attività caratteristica)	794.856	736.142	-58.714
Totale calcolato	2.640.379	2.702.125	61.746
arrotondamento	1	-	-
da bilancio	2.640.380	2.702.125	-

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

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Rimborsi spese	4.625	58	-4.567
Arrotondamenti attivi	5	-	-5

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Sopravvenienze e insussistenze attive ordinarie	16.320	30.509	14.189
Plusvalenze ordinarie	13.925	31.395	17.470
Rimborsi assicurativi	3.680	-	-3.680
Sopravvenienze attive straordinarie	724.627	709.659	-14.968
Totale calcolato	763.182	771.621	8.439
arrotondamento	-1	-1	-
da bilancio	763.181	771.620	-

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente si segnala:
- la sopravvenienza attiva straordinaria di Euro 709.659 si riferisce alla rettifica operata ai Fondi svalutazione rimanenze per la parte riguardante gli immobili, iscritti appunto 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 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.485	2.414	-71
Per servizi	618.190	540.266	-77.924
Per godimento di beni di terzi	1.296	1.140	-156
Per il personale	140.911	135.243	-5.668
Ammortamenti e svalutazioni	8.190	136.990	128.800
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	2.104.966	2.104.966
Accantonamenti per rischi	-	-	-
Altri accantonamenti	-	-	-
Oneri diversi di gestione	418.624	273.927	-144.697
Totale calcolato	1.189.696	3.194.946	2.005.250

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: l'incremento è ascrivibile alla svalutazione degli immobili ed al riguardo si rinvia a quanto riferito in altra parte del documento;
- Voce B11) Variazione delle rimanenze: si tratta delle rimanenze dei beni immobili a magazzino; come già riferito, per questa voce di bilancio ha inciso in modo significativo la svalutazione operata sugli immobili iscritti a magazzino
- Voce B14) Oneri diversi: trattasi prevalentemente di IMU (216.843).

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

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	431.424
Altri	47.566
Totale	478.990

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 vengono dettagliate le imposte correnti, differite ed anticipate.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
IRAP	32.567	-	-32.567
Imposte dirette relative a esercizi precedenti	2.406	-	-2.406
(Rigiro IRES differita)	-43.353	-	43.353
Totale calcolato	-8.380	-	8.380

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 negli esercizi successivi.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5 Porto Industriale Di Livorno S.P.A. In Forma Abbreviata Spil

Non sono iscritte imposte correnti in quanto il risultato fiscale 2025 è in perdita sia per l'Ires che per l'Irap.

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
rivalutazione volontaria ex Fenice	1.658.937	1.658.937	24,00%	398.145	4,82%	79.981

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

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
Totale Dipendenti	4

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.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA SPIL S.P.A. - IN LIQUIDAZIONE
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

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 31.12.2025 che viene presentato all'esame e all'approvazione dell'assemblea dei soci si chiude con una perdita di euro 2.793.285,03.

La perdita è di entità tale che il capitale della società risulta totalmente azzerato.

L'organo amministrativo invita i soci ad approvare il progetto di bilancio al 31.12.2025 e, conseguentemente, ad adottare i provvedimenti di cui all'art. 2447 del Codice Civile.

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.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

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 12 marzo 2026

L'Amministratore Unico
Dott. Alessandro Bagnoli

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

v.2.14.5

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

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.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA
Codice fiscale: 80010790493

SOCIETA' PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A.

Sede in Scali del Corso, 5 - 57123 Livorno
Capitale sociale euro 100.000,68

Verbale assemblea degli azionisti del 5 maggio 2026

L'anno 2026, il giorno 5 del mese di maggio alle ore 11,00, presso lo studio del Notaio Marina Pesarin si è tenuta l'assemblea degli azionisti della Società Porto Industriale di Livorno Spa (di seguito SPIL Spa) per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

Parte ordinaria:

1. Approvazione bilancio chiuso al 31.12.2025;
2. Approvazione compenso parte variabile dell'Amministratore Unico per detto anno;
3. Varie ed eventuali.

Parte straordinaria avanti al Notaio Marina Pesarin:

1. Delibere inerenti la copertura delle perdite relative al Bilancio approvato al 31.12.2025 ex art. 2447, eventuale ricapitalizzazione della società o messa in liquidazione;
2. Nell'eventualità della messa in liquidazione: nomina del liquidatore, determinazione del suo compenso annuale e formulazione, da parte dei soci, degli indirizzi di mandato per la liquidazione;
3. A seguito della eventuale delibera della messa in liquidazione della società presa d'atto dell'uscita dalla compagine sociale del socio CCIAA della Maremma e del Tirreno la cui quota è stata oggetto di recesso con effetto primo gennaio 2015. A seguito del quale è stata instaurata causa civile con conseguente sentenza del Tribunale di Firenze del 16 novembre 2020 per la determinazione del valore della quota e successivo pagamento al socio CCIAA della Maremma e del Tirreno del valore della sua quota sociale oggetto di recesso. Pagamento effettuato nel dicembre 2024.
4. Varie ed eventuali

Nel luogo e all'ora indicata risultano fisicamente presenti Alessandro Bagnoli, amministratore unico della società; Viola Ferroni Assessore alle partecipate del Comune di Livorno, non in proprio ma quale rappresentante del socio Comune di Livorno, giusta delega del Sindaco Luca Salvetti con ordinanza n. 138 del 29.04.2026; Enrico Montagnani Dirigente ufficio partecipate Comune di Livorno; Chiara del Giudice Responsabile Ufficio Partecipate del Comune di Livorno; Pietro Caruso rappresentante del socio Provincia di Livorno, giusta delega del 14.04.2026 del Presidente Sandra Scarpellini; Giommetti Mila Vicesindaco del Comune di Collesalveti con delega del Sindaco Sara Paoli del 24.04.2026 che delega per impedimenti la Assessora Viola Ferroni; Susanna Corsini, Presidente del collegio sindacale SPIL Spa; Enrico Meucci, sindaco effettivo SPIL Spa, Gabriele Nannipieri, sindaco effettivo SPIL Spa; Riccardo Monaco, revisore legale dei conti e Mariangela Gremigni, dipendente SPIL Spa.

Ai sensi di Statuto assume la presidenza Alessandro Bagnoli, amministratore unico della società. I presenti chiamano a fungere da segretario Mariangela Gremigni, rinunciando l'assemblea alla nomina degli scrutatori. Costituito così l'ufficio di presidenza, il Presidente constata e fa constatare:

- la presenza dell'organo amministrativo, nella persona di sé medesimo;
- la presenza della maggioranza del capitale sociale nella persona dell'Assessore Viola Ferroni, in rappresentanza del Comune di Livorno, titolare di azioni corrispondenti al 61,44% del capitale;
- la presenza di Pietro Caruso in rappresentanza della Provincia di Livorno, titolare di azioni, corrispondenti al 1,53% del capitale sociale;
- la presenza di Giommetti Mila Vicesindaco del Comune di Collesalveti in rappresentanza dello stesso Comune di Collesalveti con delega alla Assessora Viola Ferroni, titolare di azioni, corrispondenti al 0,18% del capitale sociale;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA
Codice fiscale: 80010790493

Risultano, al contrario, assenti i soci: Banco BPM Spa, titolare di azioni corrispondenti al 14,94% del capitale sociale; Banca Monte dei Paschi di Siena, titolare di azioni corrispondenti al 15,45% del capitale sociale;

Il Presidente evidenzia:

- che l'assemblea, inizialmente convocata per il 30 aprile 2026 non si è svolta per mancanza del nr. legale e che la stessa convocazione prevedeva una seconda convocazione in data odierna.
- che, quindi, l'assemblea è validamente costituita ed atta a deliberare.

Con riferimento al primo punto all'ordine del giorno, il Presidente illustra il bilancio al 31.12.2025 che chiude con un risultato di esercizio negativo di euro 2.793.285,03, dopo aver effettuato una svalutazione dell'intero compendio immobiliare della società, per complessivi Euro 2.456.383,33. Il risultato di esercizio risulta influenzato in maniera determinante, oltre che dalla svalutazione sopra indicata, dagli oneri finanziari correnti, che ammontano a circa 480 mila Euro (ricordiamo che gran parte del debito è collegata al tasso Euribor).

Al riguardo, l'Amministratore Unico, dopo aver analizzato le ragioni della perdita di esercizio, si riporta a quanto evidenziato nella nota integrativa al bilancio 2025 alla quale fa riferimento e che di seguito ne ricorda il contenuto.

.....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 un nuovo ricorso predisponendo l'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, 2023 e 2024, 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, 2023 e 2024 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. Per gli accadimenti del primo anno di "vigenza" del piano suddetto si fa riferimento alla nota integrativa del 2024.

Con l'anno 2025 è proseguita la vendita dei beni immobili ed anche per detto anno si evidenzia il buon andamento delle vendite. Sono stati oggetto di vendita soprattutto i "garages", i posti auto ed anche alcuni appartamenti. Nel corso del 2025 sono stati venduti n. 42 unità immobiliari riguardanti i garages e posti auto del complesso immobiliare Odeon per un valore complessivo delle vendite pari a € 881.938,00.

Sul bilancio si evidenzia una diminuzione del valore dell'attivo rispetto al 2024 di € 320k di immobilizzazioni e di € 2.370k di rimanenze e una diminuzione di debiti vs banche per € 1.366k dovuta ai rimborsi per ottenere le restrizioni ipotecarie.

Si ricorda che il piano Ex art. 57 CCI prevede che le vendite degli immobili vengano effettuate nel corso dei quattro anni con decorrenza 2024 e che in caso di beni invenduti si applichi un "decalage" del 10% del prezzo iniziale di stima per ogni anno. Per detta ragione le vendite del 2025 sono state interessate dal prezzo di partenza diminuito del 10% rispetto al 2024. Così sarà per il 2026 e per gli anni a seguire. La società ha quindi ritenuto opportuno di procedere a svalutare prudenzialmente, ai fini di una corretta rappresentazione di bilancio, del 10% il resto dei beni invenduti alla data del 31.12.2025 non avendo il mercato recepito il prezzo già ridotto del 10%.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA
Codice fiscale: 80010790493

Ciò ha chiaramente prodotto svalutazioni per un totale di € 2.464.708 che hanno generato una perdita di bilancio pari ad € 2.793.285. Perdita di bilancio la cui entità fa sì che il capitale della società risulti totalmente azzerato e quindi la necessità di adottare i provvedimenti di cui all'art. 2447 del Codice Civile che prevedono la copertura della perdita o la trasformazione della società o la messa in liquidazione. Per questo i soci sono invitati ad approvare il bilancio chiuso al 31.12.2025 ed adempiere agli obblighi dell'art. 2447.

Per quanto riguarda l'attività gestionale della società la soddisfazione del piano ex art 57 omologato potrà comunque proseguire anche in sede di liquidazione con l'ovvio accordo dei soci creditori. Riguardo proprio alla funzionalità del piano si ricorda che nelle assemblee dei soci del 17 novembre 2025 e 19 gennaio 2026 la società ha da tempo richiesto ai creditori la loro disponibilità a modificare detto piano con modifiche che in sintesi riguardavano l'azzeramento degli interessi per gli anni dal 2025 e sino alla fine dell'accordo, la modifica del "waterfall", l'eliminazione della clausola che esclude dal piano la messa in liquidazione volontaria e quanto altro riportato nella missiva del socio Comune di Livorno agli stessi creditori in data 24 ottobre 2025. Allo stato attuale i soci non hanno escluso a priori tali modifiche ma hanno chiesto la rappresentazione degli effetti delle modifiche sull'attuale piano. I creditori stanno formalizzando incarico ad un loro legale al fine di aprire un tavolo negoziale con la società per definire i termini delle predette modifiche. La società comunque ha intenzione di proseguire con l'inizio delle vendite 2026 che prevedono prezzi dedotti dell'ulteriore 10% per tutto il patrimonio invenduto ad eccezione del "garages" che, a giudizio di Spil hanno raggiunto cifre già ricevibili dal mercato. La società, nel frattempo, ha comunque contabilizzato prudenzialmente gli interessi passivi bancari maturati nel 2025, scelta però non irreversibile, da affrontare e definire comunque in sede di discussione delle modifiche al piano attualmente in vigore. Nel frattempo, si fa presente che la società ha ricevuto importanti contatti per l'interesse di alcuni "assets" che si spera possano essere formalizzati in concrete manifestazioni d'interesse nelle prossime "tornate" d'asta.....

L'amministratore unico commenta quindi le principali poste di bilancio, illustra la situazione delle vendite degli immobili e gli altri fatti principali dell'anno chiuso al 31.12.2025. Prende quindi la parola la Dott.ssa Corsini che dà lettura della relazione al bilancio del collegio sindacale invitando i soci ad approvare il Bilancio al 31.12.2025. Prende quindi la parola il Rag. Monaco che dà lettura della relazione sulla revisione contabile al bilancio di esercizio al 31.12.2025 anch'esso invitando i soci ad approvare il Bilancio al 31.12.2025. Gli stessi si riportano alle loro relazioni presenti in atti.

Al contempo l'amministratore unico evidenzia, come peraltro già riportato in relazione ai bilanci degli anni precedenti, che l'andamento economico della società è in costante perdita a causa delle condizioni strutturali del debito creatosi nel corso degli anni progressi per il finanziamento della realizzazione della Torre/Parcheggio Odeon. Ciò determina una inevitabile "produzione" di oneri finanziari che influenzano negativamente il risultato economico. Sempre l'A.U. fa poi presente che deve comunque essere deliberata la Determinazione della parte variabile del Compenso dello stesso Amministratore Unico per l'anno 2025.

Prende la parola l'Assessor Ferroni che comunica quindi che l'amministrazione, sulla base delle valutazioni espresse dagli uffici comunali nella nota tecnica predisposta per l'assemblea, le ha conferito mandato di riconoscere all'Amministratore Unico la componente variabile del compenso per l'anno 2025, evidenziando che, nel corso dell'esercizio, l'Amministratore ha proseguito l'attuazione del piano di dismissione del patrimonio immobiliare previsto dall'Accordo di ristrutturazione ex art. 57 CCEI, assicurando la continuità operativa della società e la generazione di flussi finanziari necessari alla prosecuzione dell'attività sociale, concentrando, in particolare, l'attività sulla prosecuzione delle procedure di vendita degli asset immobiliari, nonché sulla gestione dei rapporti con il ceto creditorio. Pertanto, il socio Comune di Livorno ritiene di poter riconoscere all'Amministratore Unico la componente variabile del compenso, in considerazione del ruolo svolto e degli obiettivi conseguiti, pur in assenza di un risultato economico positivo. Il compenso all'A.U. viene quindi confermato per l'anno 2025 in € 30.000,00.

Prende la parola Pietro Caruso il quale fa presente che anche la Provincia riconosce la parte variabile del

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA
Codice fiscale: 80010790493

compenso dell'Amministratore Unico allineandosi a quanto detto dall'Assessora Ferroni. Prende la parola l'Assessora Ferroni per conto del Comune di Collesalveti che si allinea anch'esso alla decisione di riconoscere la parte variabile.

L'Assessora Ferroni, prima di esprimersi in merito all'approvazione del bilancio al 31.12.2025, preso atto di quanto illustrato dall'Amministratore Unico in ordine all'evoluzione dei rapporti con il ceto creditorio nell'ambito della revisione del Piano di ristrutturazione, esprime il proprio rammarico per il fatto che non abbia trovato seguito l'indirizzo espresso dal socio Comune di Livorno volto ad evitare l'impiego di ulteriori risorse pubbliche per le attività connesse alla revisione del Piano medesimo.

L'Amministratore Unico interviene sull'argomento precisando che l'indirizzo espresso dall'Amministrazione Comunale trovava anche il proprio favore, ma che tale soluzione non è risultata percorribile, anche alla luce delle valutazioni espresse dal legale della società, Avv. Merlini, la quale ha evidenziato la sussistenza di ragioni giuridiche e procedurali che impongono il ricorso alla procedura ordinaria per la revisione del Piano.

Dopo ampio dibattito viene posta in votazione l'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2025. L'Assessora Ferroni evidenzia che la situazione economico-finanziaria della società, culminata nella necessità di assumere i provvedimenti di cui all'art. 2447 c.c., non costituisce un evento improvviso o inatteso, ma rappresenta l'evoluzione di una situazione strutturale che si protrae da tempo. Comunica quindi che l'Amministrazione Comunale, sulla base delle valutazioni espresse dagli uffici nella nota tecnica predisposta per l'assemblea, le ha conferito mandato di approvare il bilancio di esercizio al 31.12.2025.

Prende la parola Pietro Caruso il quale fa presente che anche la Provincia di Livorno approva il bilancio di esercizio. Analogamente l'Assessora Ferroni delegata dal Comune di Collesalveti, e quindi per suo conto, esprime voto favorevole alla approvazione del bilancio. Dopo ampia discussione, l'assemblea dei soci, prendendo atto della nota integrativa, della relazione sul governo societario, della relazione del collegio sindacale, di quella del revisore legale e delle relazioni ex art. 2447 c.c. dell'Amministratore Unico e degli organi di controllo, delibera all'unanimità di approvare il bilancio di esercizio al 31.12.2025 che viene presentato all'esame e all'approvazione dell'assemblea dei soci che si chiude con una perdita di euro 2.793.285,03.

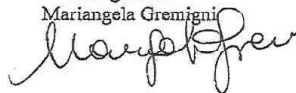
Il Bilancio viene quindi approvato all'unanimità dei presenti.

Il Presidente evidenzia ancora che la Perdita di bilancio, la cui entità fa sì che il capitale della società risulti totalmente azzerato, obblighi l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2447 del Codice civile. Provvedimenti che prevedono la copertura della perdita o la trasformazione della società o la messa in liquidazione. Per questo i soci sono quindi invitati a adempiere agli obblighi dell'art. 2447.

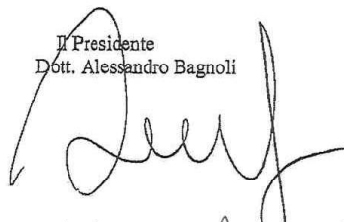
I soci quindi all'unanimità deliberano di non procedere alla ricostituzione del capitale sociale e procedere invece alla messa in liquidazione della società nominando un liquidatore, determinando le linee guida di liquidazione ed il relativo compenso. Le relative determinazioni saranno assunte nell'ambito dell'assemblea straordinaria che si terrà a seguire avanti al Notaio Marina Pesarin.

Dopo di che null'altro essendovi da deliberare, e nessun altro chiede la parola, la seduta è tolta alle ore 11,55 previa lettura e unanime approvazione del presente verbale.

Il Segretario
Mariangela Gremigni



Il Presidente
Dott. Alessandro Bagnoli



IL SOTTOSCRITTO MASSIMO MINGHI, ISCRITTO ALL'ALBO DEI Dottori Commercialisti,
ED ESPERTO CONTABILE DI LIVORNO AL N° 54, AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 2
QUINQUIES DELLA LEGGE 340/2000, DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO E'
CONFORME ALL'ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO LA SEDE DELLA SOCIETA'

Verbale assemblea ordinaria

Pagina 4

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

Porto Industriale di Livorno S.p.a.
Via Calafati n. 4
57100 Livorno, Li
Codice Fiscale e Partita Iva 00355670498
Registri Imprese di Livorno n. 00355670498
R.E.A. C.C.I.A.A. di Livorno n. 3799
Capitale Sociale 100.000,00 i.v.

Relazione del revisore unico indipendente ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. 27.01.2010, n. 39

All'assemblea degli azionisti Porto Industriale di Livorno S.p.a.

Giudizio

- A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31.12.2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Richiamo di informativa

- Non rilevo necessità di richiami di informativa.

Elementi alla base del giudizio

- Ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società Porto Industriale di Livorno al 31.12.2025 costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.
- Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, c. 3 del D.Lgs. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.
- Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione.
- Ho svolto la revisione legale in qualità di revisori indipendenti dall'impresa in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili alla revisione contabile in Italia.
- Sono indipendente rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.
- Ritengo di avere acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

- L'amministratore è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.
- L'amministratore è responsabile per la redazione del bilancio in conformità al quadro normativo sull'informazione finanziaria applicabile, e per quella parte di controllo interno che ritenuta necessaria al fine di consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.
- L'amministratore è responsabile della valutazione della capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio, per l'utilizzo appropriato della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa sugli aspetti riguardanti la continuità aziendale in modo appropriato.
- L'amministratore utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.
- Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA
Codice fiscale: 80010790493

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

- È mia la responsabilità del giudizio espresso sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile.
- La revisione che ho effettuato sul bilancio chiuso al 31.12.2025 è stata basata sulla conoscenza dei processi aziendali dell'azienda stessa.
- Ho comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.
- La revisione legale ha comportato lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte sono state attuate in base al giudizio professionale dei revisori, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.
- Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, ho considerato il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che ci fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa.
- La revisione legale ha compreso altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'amministratore, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.
- La revisione è stata effettuata valutando i principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime effettuate dalla direzione, giungendo ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte della direzione del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.
- Condivido le scelte operate dall'Amministratore unico in relazione alla necessità di convocare l'assemblea per adempiere agli obblighi dell'art.2447 C.c.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

- Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete all'amministratore della società sul bilancio d'esercizio della società al 31.12.2025, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi. A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società al 31.12.2025 e redatta in conformità alle norme di legge.
- Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c. 2, lett. e) D.Lgs. 27.01.2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

Livorno, 30 marzo 2026

Il Revisore Unico
Rag. Riccardo Monaco

IL SOTTOSCRITTO MASSIMO MINGHÌ, ISCRITTO ALL'ALBO DEI Dottori
COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI LIVORNO AL N° 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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA
Codice fiscale: 80010790493

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2025 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

Ai Soci della Società SPIL S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili aggiornate.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della SPIL S.p.A. al 31.12.2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro - 2.793.285,03, che ha determinato un **azzeramento del capitale sociale ed un patrimonio netto negativo per euro - 2.216.462.**

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione con il nostro assenso entro il termine di cui all'art. 2429 c.c..

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti rag. Riccardo Monaco ci ha consegnato la propria relazione datata 31.03.2026 contenente il proprio giudizio.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2025 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalla Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile sul loro concreto funzionamento anche ai sensi e per gli effetti della normativa vigente.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed a varie riunioni direzionali e ci siamo incontrati periodicamente con l'amministratore unico e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo e anche durante le varie riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, soprattutto in merito all'accordo di ristrutturazione ad oggi in essere e per il quale l'Amministratore Unico sta valutando con i creditori sociali alcune modifiche volte a garantire la sostenibilità, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società.

Abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione. In dettaglio, in considerazione della perdita integrale del patrimonio, il Collegio ha analizzato le



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA
Codice fiscale: 80010790493

valutazioni espresse dall'Amministratore nella Nota Integrativa e nella Relazione sulla Gestione. Si rileva che, alla data odierna, la continuità aziendale è strettamente subordinata alla tempestiva esecuzione della manovra di copertura perdite e ricostituzione del capitale che l'Organo Amministrativo sottoporà a codesta Assemblea. In assenza di immediato supporto finanziario o interventi dei soci, il presupposto della continuità aziendale deve ritenersi compromesso, con conseguente valutazione circa l'adozione dei criteri di valutazione di liquidazione anche in relazione al fatto che è in corso di esecuzione un accordo di ristrutturazione approvato dai creditori ed omologato dal Tribunale.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della SPIL al 31.12.2025 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Per quanto a nostra conoscenza, l'Amministratore unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

E' da precisare che il bilancio è stato elaborato sulla base del nuovo piano dell'accordo di ristrutturazione omologato dal Tribunale di Livorno in data 25 gennaio 2024 e che l'operatività societaria si limita ormai alla mera esecuzione di quanto previsto da detto piano ed accordato con creditori della società. Il bilancio di esercizio accoglie la svalutazione del 10% del compendio immobiliare societario, così come descritta dall'Amministratore Unico nei suoi documenti accompagnatori, causa principale della perdita integrale del patrimonio. La svalutazione del compendio immobiliare segue quanto previsto dall'accordo di ristrutturazione in merito al decalage dei prezzi di vendita posti a base d'asta.

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e dei contenuti della documentazione e delle informazioni forniteci dall'organo amministrativo e della relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, tenuto altresì conto di quanto sopra osservato e precisato il Collegio esprime parere favorevole circa l'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 così come redatto dall'organo amministrativo, invitando i soci a deliberare circa l'apporto di capitale, la trasformazione o la messa in liquidazione della società.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dall'amministratore nella nota integrativa.

Luogo, data

Il Collegio sindacale

Livorno, 14.04.2026

d.ssa Susanna Corsini

dott. Enrico Meucci

dott. Gabriele Nannipieri

IL SOTTOSCRITTO MASSIMO MINCHI, SCRITTO ALL'ALBO DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI LIVORNO
AL N° 54, AI SENSI DELL'ART. 31 DELLA 2-QUINQUIES DELLA
LEGGE 340/2000, DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO
E' CONFORME ALL'ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO LA SOCIETA'

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A.
SCALI DEL CORSO, 5 - 57123 LIVORNO
CODICE FISCALE 80010790493
PARTITA I.V.A. 00355670498
CAPITALE SOCIALE € 100.000,68 interamente versato

ESERCIZIO 2025

ex art. 6, comma 4, D.Lgs. 19/08/2016, n. 175

RELAZIONE GOVERNO SOCIETA'ESERCIZIO 2025

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA SPIL S.P.A. - IN LIQUIDAZIONE
Codice fiscale: 80010790493

1. RIFERIMENTI NORMATIVI

La disciplina delle società partecipate dalle Pubbliche Amministrazioni, di cui al D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175, all'art. 6 - rubricato *Principi fondamentali sull'organizzazione e sulla gestione delle società a controllo pubblico*, prevede:

1. Le società a controllo pubblico, che svolgano attività economiche protette da diritti speciali o esclusivi, insieme con altre attività svolte in regime di economia di mercato, in deroga all'obbligo di separazione societaria previsto dal comma 2-bis dell'art. 8 L. 10 ottobre 1990, n. 287, adottano sistemi di contabilità separata per le attività oggetto di diritti speciali o esclusivi e per ciascuna attività.

2. Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione di cui al comma 4.

3. Fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, le società a controllo pubblico valutano l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:

a) regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;

b) un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;

c) codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;

d) programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea.

4. Gli strumenti eventualmente adottati ai sensi del comma 3 sono indicati nella relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio d'esercizio.

5. Qualora le società a controllo pubblico non integrino gli strumenti di governo societario con quelli di cui al comma 3, danno conto delle ragioni all'interno della relazione di cui al comma 4.

Ed ancora, all'art. 14 - rubricato *Crisi d'impresa di società a partecipazione pubblica*:

1. Le società a partecipazione pubblica sono soggette alle disposizioni sul fallimento e sul concordato preventivo, nonché, ove ne ricorrano i presupposti, a quelle in materia di amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza di cui al D. Lgs. 8 luglio 1999, n. 270 e al D.L. 23 dicembre 2003, n. 347, convertito, con modificazioni, dalla L. 18 febbraio 2004, n. 39.

2. Qualora emergano, nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 2, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società a controllo pubblico adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento.

3. Quando si determini la situazione di cui al comma 2, la mancata adozione di provvedimenti adeguati, da parte dell'organo amministrativo, costituisce grave irregolarità ai sensi dell'articolo 2409 c.c.

4. Non costituisce provvedimento adeguato, ai sensi dei commi 1 e 2, la previsione di un ripianamento delle perdite da parte dell'amministrazione o delle amministrazioni pubbliche socie, anche se attuato in concomitanza a un aumento di capitale o ad un trasferimento straordinario di partecipazioni o al rilascio di garanzie o in qualsiasi altra forma giuridica, a meno che tale intervento sia accompagnato da un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività svolte, approvato ai sensi del comma 2, anche in deroga al comma 5.

5. Le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 3, L. 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto dagli articoli 2447 e 2482-ter c.c., sottoscrivere aumenti di capitale, effettuare trasferimenti straordinari, aperture di credito, né rilasciare garanzie a favore delle società partecipate, con esclusione delle società quotate e degli istituti di credito, che abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio ovvero che abbiano utilizzato riserve disponibili per il ripianamento di perdite anche infrannuali. Sono in ogni caso consentiti i trasferimenti straordinari alle società di cui al primo periodo, a fronte di

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA
Codice fiscale: 80010790493

convenzioni, contratti di servizio o di programma relativi allo svolgimento di servizi di pubblico interesse ovvero alla realizzazione di investimenti, purché le misure indicate siano contemplate in un piano di risanamento, approvato dall'Autorità di regolazione di settore ove esistente e comunicato alla Corte dei conti con le modalità di cui all'articolo 5, che contempli il raggiungimento dell'equilibrio finanziario entro tre anni. Al fine di salvaguardare la continuità nella prestazione di servizi di pubblico interesse, a fronte di gravi pericoli per la sicurezza pubblica, l'ordine pubblico e la sanità, su richiesta della amministrazione interessata, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con gli altri Ministri competenti e soggetto a registrazione della Corte dei conti, possono essere autorizzati gli interventi di cui al primo periodo del presente comma.

6. Nei cinque anni successivi alla dichiarazione di fallimento di una società a controllo pubblico titolare di affidamenti diretti, le pubbliche amministrazioni controllanti non possono costituire nuove società, né acquisire o mantenere partecipazioni in società, qualora le stesse gestiscano i medesimi servizi di quella dichiarata fallita.

2. LA COMPOSIZIONE SOCIALE E L'ATTIVITA'

Il capitale sociale della PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A., pari a nominali euro 100.000,68, risulta così ripartito:

AZIONISTA	%	Valore nominale (€)
COMUNE DI LIVORNO	61,435	61.435,40
BANCO B.P.M. S.p.A.	14,940	14.940,64
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA	15,445	15.454,92
CAMERA DI COMMERCIO MAREMMA E TIRRENO	6,458	6.457,88
PROVINCIA DI LIVORNO	1,530	1.529,84
COMUNE DI COLLESALVETTI	0,183	182,00
Totali	100,00	100.000,68

Al riguardo, è opportuno far presente che il Tribunale di Firenze, Sezione Imprese, con sentenza del 16 novembre 2020 ha dichiarato legittimo il recesso esercitato dalla Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno accertando che la partecipazione di quest'ultima è cessata a far data dal giorno 1° gennaio 2015 ex art. 1/569 L. 27.12.2013, n. 147. Nel mese di dicembre 2024, a seguito di asta competitiva, si è proceduto alla vendita di un terreno sito in Collesalveti, ed oggetto di iscrizione ipotecaria da parte della CCIAA della Maremma e del Tirreno titolare di credito privilegiato ipotecario per il recesso dalla società. Il ricavato della vendita ha permesso la quasi totale estinzione del debito di Spil nei confronti della CCIAA.

Per "raccordare" la presente relazione agli avvenimenti temporali susseguites negli ultimi anni si invita a fare riferimento alle precedenti relazioni ed alle note integrative di bilancio degli anni precedenti. in particolare per agli anni 2022/2023/2024.

La Società ha per oggetto:

a) la promozione, la progettazione, il coordinamento e l'attuazione di iniziative di sviluppo locale, attivate in proprio o da terzi soggetti, siano essi pubblici o privati, volte alla realizzazione di insediamenti e di attività portuali, industriali, artigianali, direzionali, commerciali e turistiche con particolare riferimento al territorio di Livorno e del suo entroterra e più in generale delle province costiere toscane.

A tal fine, la Società agli scopi di cui sopra può:

- attuare programmi di recupero di aree industriali dismesse e dar luogo ad iniziative di nuova industrializzazione, acquisendo aree, fabbricati, complessi ed impianti industriali, commerciali e/o produttivi in genere ed infrastrutture esistenti; provvedere a nuove costruzioni, adattamenti, ristrutturazioni e riconversioni produttive; alienare, cedere e/o locare aree, fabbricati e/o loro porzioni, reti e impianti, urbanizzazioni ed altre infrastrutture in genere;
- provvedere alla progettazione ed esecuzione di opere portuali, viarie, fluviali, ferroviarie ed edilizie in genere;
- studiare la fattibilità tecnica e finanziaria, promuovere, coordinare, attuare, gestire e/o eseguire in proprio o per conto di terzi soggetti pubblici e privati, programmi complessi di natura edilizia ed immobiliare, anche connessi all'attuazione di piani urbanistici, potendo all'uopo assumere carattere di contraente generale,

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA
Codice fiscale: 80010790493

concessionario e/o costituendo apposite società di progetto; in tale prospettiva la società potrà erogare – direttamente o selezionando ed incaricando soggetti terzi competenti – tutti i servizi dedicati e strumentali, prestando le garanzie richieste e realizzando, ove possibile, i vari interventi con processi e tecnologie innovative; il tutto anche con possibilità di partecipare a gare pubbliche nel rispetto delle vigenti normative;

- promuovere, progettare, realizzare e gestire, in via diretta o indiretta anche tramite società partecipate, azioni di animazione economica ed azioni finalizzate alla diffusione dell'innovazione e del trasferimento tecnologico;

- operare come organismo intermediario di piani, programmi, progetti e sovvenzioni, nelle forme d'intervento previste dalle normative comunitarie, nazionali e regionali, in favore degli enti e delle imprese operanti nel porto di Livorno, nel suo entroterra e più in generale in tutta l'area livornese;

- pianificare, progettare, coordinare ed attuare, direttamente ed indirettamente, programmi complessi di finanziamento o di cofinanziamento pubblico e/o privato da parte di istituti ed enti, nazionali ed internazionali, aventi ad oggetto interventi ed iniziative utili a promuovere lo sviluppo sociale, economico ed occupazionale attraverso la valorizzazione dei sistemi locali in sinergia con gli strumenti di pianificazione territoriale;

- concedere contributi o altre agevolazioni alle imprese al fine di incentivare investimenti produttivi localizzati nell'area livornese, programmi d'incremento o di salvaguardia dell'occupazione e di reinserimento occupazionale, nel rispetto delle normative comunitarie, nazionali e regionali vigenti;

b) l'acquisto, l'acquisizione anche mediante contratti di locazione finanziaria (leasing), la costruzione, la ristrutturazione, la vendita, la permuta, il miglioramento, la valorizzazione, la locazione e, più in generale, l'ottimizzazione e gestione di fondi rustici e urbani e di costruzioni di qualsiasi natura nonché il compimento di tutte le attività materiali o giuridiche connesse alla proprietà immobiliare sia della stessa società sia di terzi, ivi compresa la possibilità di costituire diritti reali di godimento o di garanzia, oneri reali e servitù prediali e personali;

c) l'amministrazione, la gestione, il mantenimento, il recupero e più in generale la valorizzazione ed ottimizzazione di beni immobili e patrimoni immobiliari di pertinenza della società e/o di proprietà di terzi, compresa la gestione di programmi di alienazione per conto di pubbliche amministrazioni, la fornitura di servizi di rilevazione, misurazione, mappatura e valutazione della consistenza e dello stato degli immobili, di analisi strategica di piani di valorizzazione economica ed urbanistica, di consulenza economico-finanziaria (con esclusione dell'attività di intermediazione finanziaria) e di marketing;

d) la partecipazione ad interventi di recupero e di ristrutturazione urbanistica, compresa la pianificazione, progettazione e gestione, diretta ed indiretta, di interventi di finanziamento e/o cofinanziamento, pubblico e/o privato, da parte di istituti ed enti, nazionali ed internazionali, per programmi ed iniziative finalizzate alla riqualificazione di aree urbane e di valorizzazione del territorio più in generale;

e) la progettazione, la gestione nonché la promozione di servizi esternalizzati da parte di enti, istituzioni, aziende, società o altri soggetti ed organismi siano essi pubblici o privati;

f) la gestione della sosta a raso ed in struttura;

g) la progettazione e l'attuazione di interventi e la partecipazione in qualsiasi modalità e forma a programmi e politiche inerenti la mobilità e l'ambiente.

L'Assemblea Straordinaria dei Soci, nel corso della seduta del 29 giugno 2017, ha proceduto, così come previsto dal già citato D. Lgs. 175/2016 e successive modificazioni ed integrazioni, all'adeguamento del proprio Statuto Sociale.

3. FATTI RILEVANTI

Tra i fatti di rilievo accaduti durante l'esercizio 2025 si segnala quanto di seguito riportato, peraltro già esposto nella nota integrativa al bilancio al 31.12.2025.

Si rileva che l'attuale Amministratore Unico in carica è stato nominato nell'ottobre 2022.

Si evidenzia dunque la necessaria conoscenza ed attenzione alle precedenti note integrative relative ai bilanci 2022, 2023 e 2024 ed a tutti gli accadimenti che si sono susseguiti.

Si ricorda che 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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVI...
Codice fiscale: 80010790493

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 ed in detto anno sono iniziate le vendite dei beni immobili mediante aste competitive. Con l'anno 2025 è proseguita la vendita dei beni immobili ed anche per detto anno si evidenzia il buon andamento delle vendite. Sono stati oggetto di vendita soprattutto i "garages", i posti auto ed anche alcuni appartamenti. Nel corso del 2025 sono stati venduti n. 42 unità immobiliari riguardanti i garages e posti auto del complesso immobiliare Odeon per un valore complessivo delle vendite pari a € 881.938,00.
Di seguito l'elenco delle restanti vendite effettuate nel 2025:

Descrizione bene	Dati catastali	Prezzo vendita di
app.to v.d.Posta 62	fg 93 map 275 sub 28	68.000,00 €
app.to v.s.Sebastiano 12	fg 94 map 3119 sub 601	73.500,00 €
app.to v.Firenza 4	fg 95 map 1508 sub 604	62.900,00 €
app.to v.d.D. Albertario 7	fg 10 map 801 sub 13	73.000,00 €
app.to v.Verdi 7	fg 25 map 951 sub 602	109.000,00 €
app.to v.Tonci 33	fg 17 map 658 sub 5	26.500,00 €
2 app.ti v.Galilei 15 e 2 p.auto	fg 17 map 1711 sub 608 e sub 612	116.900,00 €
v.del Leone 27	fg 18 map 1425 sub 605	45.365,00 €
v.de Lardere 59	fg 17 map 762 sub 5	48.240,00 €
via Renato Pini	fg 8 map 739 sub 601	44.552,00 €
ex gardenia/ex zuccherofino	fg 25 map 826 sub 608/611 e map 843 sub 935/936	142.000,00 €
terreno Guasticce	fg 29 part 451	89.250,00 €

per un valore complessivo delle vendite pari a € 899.207.

Sul bilancio si evidenzia una diminuzione del valore dell'attivo rispetto al 2024 di € 320k di immobilizzazioni e di € 2.370k di rimanenze e una diminuzione di debiti vs banche per € 1.366k dovuta ai rimborsi per ottenere le restrizioni ipotecarie.

Si ricorda che il piano Ex art. 57 CCI prevede che le vendite degli immobili vengano effettuate nel corso dei quattro anni con decorrenza 2024 e che in caso di beni invenduti si applichi un "decalage" del 10% del prezzo iniziale di stima per ogni anno. Per detta ragione le vendite del 2025 sono state interessate dal prezzo di partenza diminuito del 10% rispetto al 2024. Così sarà per il 2026 e per gli anni a seguire. In relazione ai beni invenduti nel 2010 la società ha quindi ritenuto opportuno di procedere a svalutare prudenzialmente del 10% il resto dei beni invenduti alla data del 31.12.2025. Ciò in quanto non avendo il mercato recepito il prezzo già ridotto del 10%. Il tutto ai fini di una corretta rappresentazione di bilancio. Questo ha chiaramente prodotto svalutazioni per un totale di € 2.464.708 che hanno generato una perdita di bilancio pari ad € 2.793.285.

Perdita di bilancio la cui entità fa sì che il capitale della società risulti totalmente azzerato e quindi vi sia la necessità di adottare i provvedimenti di cui all'art. 2447 del Codice Civile che prevedono la copertura della perdita o la trasformazione della società o la messa in liquidazione. Per questo i soci sono stati

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA
Codice fiscale: 80010790493

invitati ad approvare il bilancio chiuso al 31.12.2025 ed adempiere agli obblighi dell'art. 2447.

Per quanto riguarda poi l'attività gestionale della società la soddisfazione del piano ex art 57 omologato potrà comunque proseguire anche in sede di liquidazione con l'ovvio accordo dei soci creditori. Riguardo proprio alla funzionalità del piano si ricorda che nelle assemblee dei soci del 17 novembre 2025 e 19 gennaio 2026 la società, anche su input del socio Comune di Livorno, ha da tempo richiesto ai creditori la loro disponibilità a modificare detto piano con modifiche che in sintesi riguardavano l'azzeramento degli interessi per gli anni dal 2025 e sino alla fine dell'accordo, la modifica del "waterfall", l'eliminazione della clausola che esclude dal piano la messa in liquidazione volontaria e quanto altro riportato nella missiva del socio Comune di Livorno agli stessi creditori in data 24 ottobre 2025. Allo stato attuale i soci non hanno escluso a priori tali modifiche ma hanno chiesto la rappresentazione degli effetti delle modifiche sull'attuale piano. I creditori stanno formalizzando incarico ad un loro legale al fine di aprire un tavolo negoziale con la società per definire i termini delle predette modifiche. Spil ha già identificato i soggetti che tuteleranno gli interessi della società nel riallineamento del piano. La società ha comunque ha intenzione di proseguire con l'inizio delle vendite 2026 che prevedono prezzi dedotti dell'ulteriore 10% per tutto il patrimonio invenduto ad eccezione dei "garages" del complesso "Odeon" che, a giudizio di Spil hanno raggiunto cifre già ricevibili dal mercato. La società nel frattempo ha comunque contabilizzato prudenzialmente gli interessi passivi bancari maturati nel 2025 (oggetto del riallineamento del piano) scelta comunque da affrontare e definire in sede di discussione delle modifiche al piano attualmente in vigore. Nel frattempo si fa presente che la società ha ricevuto contatti per l'interesse di alcuni "assets importanti" che si spera possano essere formalizzati in concrete manifestazioni d'interesse nelle prossime "tornate" d'asta. Da un punto di vista prettamente economico possiamo osservare quanto segue.

Il Bilancio al 31/12/2025 chiude con una perdita di esercizio di euro 2.792.285. Il risultato di esercizio risulta influenzato in maniera determinante dalle svalutazioni degli immobili sopra accennate e dagli oneri finanziari correnti, che ammontano a 478.990 Euro (ricordiamo che gran parte del debito è collegata al tasso Euribor). In buona sostanza la composizione qualitativa dei componenti negativi che confluiscono a conto economico di Spil è essenzialmente formata da:

- interessi passivi relativi a finanziamenti consolidati negli ultimi 10 anni, interessi cresciuti a dismisura con decorrenza 2023 a causa dell'aumento significativo dei tassi bancari; imposte correnti IMU dei Comuni di Livorno e Collesalveti;
- gestione del parcheggio Odeon da anni non economicamente vantaggiosa per cause oggettivamente relative alla presenza di costi di gestione significativi e lo scarso uso che la cittadinanza destina al parcheggio. Peraltro con costi di ingresso di parcheggio in linea con il mercato ed addirittura inferiori. Situazioni oggettive sulle quali nulla può l'organo amministrativo. Si è proceduto anche alla firma di un accordo con "Telepass" per facilitare l'uso della struttura. Accordo operativo dal mese di settembre 2025 che al momento non sta portando significativi aumenti nel numero dei transiti dei clienti e delle relative transazioni. Come si evince da quanto sopra queste voci contabili sono **strutturalmente consolidate in Spil, non comprimibili, non determinate da scelte dell'attuale organo amministrativo e ne fissano il risultato economico negativo.**

Da un punto di vista finanziario poi si consideri che i corrispettivi dell'immobile in Collesalveti ed affittato a "BQube" (503.000/anno) ed i flussi monetari al netto dei costi del parcheggio Odeon per precedenti accordi (nati antecedentemente alla nomina dello scrivente) vengono girati ai creditori ipotecari rispettivamente AMCO ed ILLIMITY.

In seguito alle vendite 2025 degli asset il bilancio evidenzia una diminuzione del valore dell'attivo rispetto al 2024 di € 320k di immobilizzazioni e di € 2.370k di rimanenze e la diminuzione di debiti vs banche e diversi per € 1.588 K.

Ai sensi del principio contabile OIC 6, si forniscono le seguenti informazioni in relazione

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA
Codice fiscale: 80010790493

all'operazione di ristrutturazione del debito:

Al 31 dicembre 2025, tra i debiti con le amministrazioni comunali, risulta solo l'importo di € 7.279,78 corrispondente alla 3° rata della Tari Livorno 2025, poi regolarmente saldata alla prevista scadenza del 28 febbraio 2026.

Nel corso dell'anno 2025 sono stati rimborsati ai creditori i seguenti debiti:

- al creditore AMCO per la facility A2 rimborsati € 416.932,70;
- al creditore Illimity Bank per la facility C rimborsati € 259.052,00;
- al creditore AMCO per la facility D rimborsati € 183.740,00;
- al creditore Illimity Bank per la facility E rimborsati € 13.358,70;
- ai creditori AMCO e Illimity Bank per la facility B3 rimborsati € 880.738,00 (di cui 1/3 al creditore AMCO € 293.579,33 e 2/3 al creditore Illimity Bank € 587.158,67);

I rimborsi sulle facility C, D, E e B3 erano finalizzati all'ottenimento delle cancellazioni ipotecarie necessarie per il perfezionamento delle vendite.

4. GOVERNANCE E ORGANIZZAZIONE INTERNA

La *governance* della società è articolata nel modo che segue:

- Assemblea dei Soci;
- Amministratore Unico;
- Collegio Sindacale;
- Revisore legale dei conti.

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA
Codice fiscale: 80010790493

dell'art. 8.2 dell'accordo stesso (rubricato *obblighi informativi*) – si è impegnata ad inviare periodicamente la documentazione inerente alle operazioni ivi previste.

5. MODELLO DI ORGANIZZAZIONE E GESTIONE – PIANO PER LA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E DELLA TRASPARENZA

Con riferimento agli adempimenti di cui al D. Lgs. 231/2001, la società, in considerazione delle proprie dimensioni, del limitato numero di lavoratori dipendenti e dell'assoggettamento all'anzidetta procedura di accordo di ristrutturazione dei debiti, non ritiene necessaria l'adozione del modello di organizzazione ivi previsto.

Vista la peculiarità di Società privata controllata da Ente Pubblico, è stato scelto di redigere un Piano Triennale (2022-2024) integrato di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza secondo la disciplina in tema di anticorruzione e trasparenza contenute nella L. 190/2012 (modificata dal D. Lgs. 97/2016) e nel D. Lgs. 33/2013 (modificato dal D.L. 90/2014, convertito con Legge 114/2014, nonché dal D. Lgs. 97/2016). Si fa presente che la società in data 13 aprile 2022 ha conferito all'Avv. Anna Bastiani l'incarico per l'adeguamento alla normativa in materia di trasparenza ed anticorruzione di cui sopra.

Con atto del 21 settembre 2023 la Spil ha nominato la Sig.ra Stefania Stefanini Dipendente della Spil spa quale RPCT.

È stato pertanto adeguato il piano triennale in data 21 settembre 2023 e pubblicato sul sito della società nella pagina Disposizioni Generali, sezione Amministrazione Trasparente.

Livorno, 13 aprile 2026

L'Amministratore Unico

Dr. Alessandro Bagnoli

Firmato digitalmente da:
Bagnoli Alessandro
Data: 16/04/2026 11:46:19

IL SOTTOSCRITTO MASSIMO MINGHI, ISCRITTO ALL'ALBO DEI
AGENTI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI LIVORNO AL N°
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