CAMERA DI COMMERCIO
MAREMMA E TIRRENO

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

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

Dati anagrafici dell'impresa aggiornati alla data di estrazione del documento: 22/08/2024

INFORMAZIONI SOCIETARIE

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

J8QMSE

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

DATI ANAGRAFICI

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

Indice

1 Allegati 3

1 Allegati

Bilancio

Atto

712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO
Data chiusura esercizio 31/12/2023
PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA SPIL S.P.A.

Sommario

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

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

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

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

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	1.487.550	1.488.953
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.260.000	3.260.000
Totale immobilizzazioni (B)	4.747.550	4.748.953
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	26.005.851	26.005.851
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	398.757	599.242
Totale crediti	398.757	599.242
IV - Disponibilità liquide	674.044	371.060
Totale attivo circolante (C)	27.078.652	26.976.153
D) Ratei e risconti	49	55
Totale attivo	31.826.251	31.725.161
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.858.626	2.858.626
IV - Riserva legale	0	571.725
VI - Altre riserve	0	1.329.985
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(941.073)	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(715.821)	(2.842.784)
Totale patrimonio netto	1.201.732	1.917.552
B) Fondi per rischi e oneri	521.462	1.098.886
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	126.649	117.521
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.404.360	26.821.344
esigibili oltre l'esercizio successivo	26.425.639	1.635.823
Totale debiti	29.829.999	28.457.167
E) Ratei e risconti	146.409	134.035
Totale passivo	31.826.251	31.725.161

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.084.137	1.068.215
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	0	(1.422.315)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	(1.422.315)
5) altri ricavi e proventi		
altri	93.960	646.076
Totale altri ricavi e proventi	93.960	646.076
Totale valore della produzione	1.178.097	291.976
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.165	1.609
7) per servizi	661.106	567.476
8) per godimento di beni di terzi	1.251	1.203
9) per il personale		
a) salari e stipendi	105.752	101.296
b) oneri sociali	32.020	30.749
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	9.555	17.261
c) trattamento di fine rapporto	9.517	17.261
e) altri costi	38	0
Totale costi per il personale	147.327	149.306
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.613	160.000
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	27.999
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.613	1.471
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	130.530
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	43.939	23.348
Totale ammortamenti e svalutazioni	45.552	183.348
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	971.573
14) oneri diversi di gestione	473.124	509.728
Totale costi della produzione	1.331.525	2.384.243
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(153.428)	(2.092.267)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	0	129.000
Totale proventi da partecipazioni	0	129.000
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.079	130
Totale proventi diversi dai precedenti	1.079	130
Totale altri proventi finanziari	1.079	130
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	682.953	793.348
Totale interessi e altri oneri finanziari	682.953	793.348
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(681.874)	(664.218)
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)	(835.302)	(2.756.485)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	457.943	319.458
imposte relative a esercizi precedenti	0	(17.844)
imposte differite e anticipate	(577.424)	(215.315)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(119.481)	86.299
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(715.821)	(2.842.784)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(715.821)	(2.842.784)
Imposte sul reddito	(119.481)	86.299
Interessi passivi/(attivi)	681.874	793.218
(Dividendi)	-	(129.000)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(1)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(153.429)	(2.092.267)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	9.517	17.261
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.613	29.470
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	153.878
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	11.130	200.609
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(142.299)	(1.891.658)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-	1.759.801
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(1.040)	4.141
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	185.788	21.811
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	6	38
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	12.374	3.757
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	424.715	1.401.232
Totale variazioni del capitale circolante netto	621.843	3.190.780
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	479.544	1.299.122
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(681.874)	(793.218)
(Imposte sul reddito pagate)	(247.791)	(125.376)
Dividendi incassati	-	129.000
(Utilizzo dei fondi)	(389)	(10.929)
Totale altre rettifiche	(930.054)	(800.523)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(450.510)	498.599
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(209)	(1)
Immobilizzazioni immateriali		
Disinvestimenti	-	163.848
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(209)	163.847
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(24.207.561)	24.166.647
Accensione finanziamenti	24.961.263	-
(Rimborso finanziamenti)	-	(23.769.496)
Mezzi propri		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	1	(1.289.572)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	753.703	(892.421)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	302.984	(229.975)

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	346.279	577.745
Assegni	10.000	11.622
Danaro e valori in cassa	14.781	11.668
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	371.060	601.035
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	651.320	346.279
Assegni	10.000	10.000
Danaro e valori in cassa	12.724	14.781
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	674.044	371.060

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,
il bilancio al 31/12/2023 chiude con una perdita di esercizio di euro 715.821,35, dopo l'accantonamento delle imposte correnti per Euro 457.943,00 e il rigiro delle imposte differite per euro -577.424,00.

Il risultato di esercizio risulta influenzato in maniera determinante dagli oneri finanziari correnti, che ammontano a circa 683 mila Euro.

Preliminarmente, è 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 2023 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 nella nota integrativa relativa all'esercizio 2022 il precedente piano di ristrutturazione non ha purtroppo raggiunto gli effetti previsti essendo il periodo in questione stato influenzato pesantemente dalla pandemia Covid 19 che ha sostanzialmente "bloccato il mercato immobiliare " situazione alla quale la società non è stata purtroppo in grado di reagire. L'intervento del conflitto Ucraino/Russo non ha certo migliorato le cose. In particolare la società non è riuscita ad affrontare con decisione alcun cambio di direzione nella presentazione degli immobili sul mercato ed in particolare non sono state proposte attività pubblicitarie incisive che potevano magari "aiutare" nella cessione degli immobili. Analogamente si è ritardato anche nella possibile cessione dell'asset della partecipazione nella SPIL Contract Logistic che poteva essere la risorsa finanziaria principale per assicurare una sufficiente "tranquillità" dal lato "cassa". Il Periodo 2022 è stato caratterizzato inoltre dalle dimissioni dell' Amministratore Unico dr. Fico Daniele e dalla nomina in data 29 settembre 2022 di altro Amministratore nella figura del dr. Alessandro Bagnoli.
Quest'ultimo ha dovuto fronteggiare una pesante situazione di stallo di cassa già comunque evidenziata nella nota integrativa al bilancio chiuso al 31.12.2021.
La crisi di liquidità preavvisata in nota integrativa al bilancio 2021 si è trasformata poi nel novembre 2022 in una vera e propria emergenza derivata dal blocco dei conti correnti bancari e dal pignoramento dei relativi saldi generato da 2 cartelle di pagamento pari complessivamente a € 546.600,76.
Sempre nel mese di novembre 2022 veniva notificata dall'Agenzia della riscossione altra cartella, la nr. 06120220008127789000, di importo pari ad € 790.130,88 riferita sempre ad IMU Comune di Livorno anni 2016 e precedenti. Per detta cartella la società ha ottenuto la rateazione, nel febbraio 2023, prima che potesse generare ulteriori atti di pignoramento.
Il nuovo accordo di ristrutturazione ex art. 57 CCI prevede un piano della durata di quattro anni in corso di definizione ed orientato a risolvere lo stato di crisi attraverso la cessione dell'intero patrimonio immobiliare, cessione destinata ad acquisire la provvista finanziaria necessaria a soddisfare il ceto creditorio (Banche in privilegio ipotecario e chirografario e debiti tributari IMU).
La Predisposizione del piano è stata iniziata dall'Advisor KPMG nel maggio del 2022 ed ha visto il completamento della stesura del ricorso al Tribunale di Livorno nel dicembre 2023. Il predetto Tribunale ha decretato l'omologa del piano in data 25 gennaio 2024.
Nel mese di febbraio 2024 si è proceduto inoltre alla formalizzazione della cessione della partecipazione in SPIL Contract Logistic srl. Detta partecipazione, pari al 20% del capitale sociale è stata oggetto di un avviso di vendita

competitivo nel mese di luglio 2023, avviso che si è concluso con l'offerta dei soci detentori del residuo 80% del capitale sociale al prezzo di € 3.000.000,00. Gli acquirenti hanno depositato la cauzione del 10% ed il contratto definitivo è stato rogitato il 2 febbraio 2024. Ciò ha determinato l'incasso della somma di € 3.000.000 che ha sostanzialmente sostenuto la correttezza delle ipotesi di "lavoro" del piano ex art. 57 omologato dal Tribunale di Livorno. Con detta liquidità si è provveduto al pagamento delle somme previste dalla manovra finanziaria prevista dal piano compresi gli importi dovuti ai soggetti "ausiliari" che hanno partecipato alla produzione del piano (Advisor KPMG, Attestatore, Legali del ceto creditorio, Periti, Agenti del Ceto creditorio, Legali della società e quanto altro dovuto). Sono stati effettuati anche i pagamenti dell'IMU corrente per l'anno 2022 e 2023 ed il rimborso ai creditori Amco ed Illimity che hanno "facilitato" la procedura concedendo la possibilità di "trattenere" affitti di immobili che erano stati oggetto di cessione ai creditori Ipotecari. Il "trattenimento" di dette somme si è sostanzialmente configurato comunque come finanza aggiuntiva.
Alla data della stesura della presente nota si evidenzia che, dopo pubblicazione di avviso sul sito della Spil spa, è stato dato mandato alla società Rete Aste srl di "organizzare" la vendita competitiva TELEMATICA di tutto il patrimonio immobiliare. Quanto sopra in ottemperanza alle indicazioni del Piano ex art. 57. La società sta predisponendo le procedure per la pubblicazione degli avvisi di manifestazioni d'interesse.
Si evidenzia poi che in data 6 marzo 2024 la società ha provveduto, con assemblea straordinaria avanti al Notaio Marina Pesarin, a deliberare la riduzione del capitale sociale ex art. 2446 c.c.. In particolare essendosi verificate le condizioni ex art. 2446 e cioè che le perdite al 15 novembre 2023 sommate alle perdite esposte nel bilancio chiuso al 31.12.2022 erano di fatto superiori al terzo del Capitale sociale è stato chiesto ai Sigg. Soci di provvedere deliberando in merito. Nella sua relazione l'Organo amministrativo faceva presente che sarebbe stato opportuno provvedere a ridurre il capitale sociale sino alla concorrenza di € 100.000,00 in modo da riuscire a coprire tutte le eventuali e possibili perdite in formazione, destinare quindi al ripristino integrale della riserva legale la somma di € € 20.000,00 ed a riserva straordinaria il residuo disponibile risultante dalla riduzione del capitale sociale. Ciò avrebbe permesso di evitare la convocazione di ulteriori assemblee straordinarie e lo svolgimento delle stesse in caso di emersione di nuove perdite che superassero il terzo del capitale sociale, autorizzando fin d'ora l'Organo Amministrativo ad utilizzare detta riserva qualora si presentassero le condizioni di utilizzo. L'assemblea ha deliberato all'unanimità la proposta che è comunque stata subordinata al decorso senza opposizione del termine di cui all'art. 2445 cc.

Principi di redazione

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

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

Struttura e contenuto del bilancio

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

- le voci di bilancio precedute da numeri arabi non risultano ulteriormente suddivise, né sono stati effettuati raggruppamenti delle stesse;
- non si è reso necessario aggiungere ulteriori voci rispetto a quelle previste dal codice civile;

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

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

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori, o al costo di produzione, comprensivo di tutti i costi direttamente imputabili e dei costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile relativi al periodo di fabbricazione e sono esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi.

Gli oneri pluriennali sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale in quanto soddisfatte le seguenti condizioni:

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

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

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

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l' immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata.

Nell'esercizio in cui vengono meno i motivi che l'avevano giustificata, si procede al ripristino di valore nei limiti della consistenza che l'attività avrebbe avuto in assenza della svalutazione.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione.

Il costo di acquisto comprende i costi accessori (costi di consulenza, spese notarili, spese di trasporto, dazi di importazione, …) e ogni altro onere che l'impresa ha dovuto sostenere perché l'immobilizzazione potesse essere utilizzata (spese di progettazione, spese di montaggio e messa in opera, collaudo, …).

Il costo di produzione comprende i costi diretti (materiali, manodopera diretta, spese di progettazione, …) e i costi generali di fabbricazione per la quota parte ragionevolmente imputabile al cespite e sostenuti nel periodo della sua fabbricazione.

Le spese incrementative sono state computate, nel limite del valore recuperabile, sul costo di acquisto del bene a cui si riferiscono nei casi in cui il sostenimento di tali costi abbia prodotto un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero di allungamento della vita utile.

Il valore delle immobilizzazioni è stato rettificato dagli ammortamenti effettuati sistematicamente nel corso degli esercizi e calcolati sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione. La durata economica ipotizzata per le diverse categorie ha comportato l'applicazione delle seguenti aliquote, invariate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- terreni: non sono oggetto di ammortamento;

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

Le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.
Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l' immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata.
Nell'esercizio in cui vengono meno i motivi che l'avevano giustificata, si procede al ripristino di valore nei limiti della consistenza che l'attività avrebbe avuto in assenza della svalutazione.
I beni materiali possono essere rivalutati solo nei casi in cui la legge lo preveda o lo consenta. I criteri seguiti per procedere alla rivalutazione, le metodologie adottate per la sua applicazione ed i limiti entro cui la rivalutazione viene effettuata sono conformi a quanto stabilito dalla relativa legge. Il limite massimo della rivalutazione è il valore recuperabile dell'immobilizzazione stessa. L'ammortamento dell'immobilizzazione materiale rivalutata continua ad essere determinato coerentemente con i criteri applicati precedentemente, senza modificare la vita utile residua.

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

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

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

Rimanenze di magazzino
Le rimanenze di magazzino sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo d'acquisto comprende anche i costi accessori e ogni altro onere che l'impresa ha dovuto sostenere per portare il bene nel luogo e nelle condizioni attuali.

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

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

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

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

Debiti
I debiti sono rilevati al loro valore nominale.

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

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

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

- Imposte correnti liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti, a titolo di IRES e di IRAP oltre alla quota di costo delle imposte sostitutive di competenza dell' esercizio;
- Imposte dirette relative agli esercizi precedenti comprensive dei relativi oneri accessori (interessi e sanzioni);

Registro Imprese
Archivio ufficiale della CCIAA
Documento n . T 571208681
estratto dal Registro Imprese in data 22/08/2024

- 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.

Altre informazioni

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

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

Nota integrativa abbreviata, attivo

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

Immobilizzazioni

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

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	810	4.758.950	3.260.000	8.019.760
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	810	376.543		377.353
Svalutazioni	-	2.893.454	-	2.893.454
Valore di bilancio	-	1.488.953	3.260.000	4.748.953
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	210	-	210
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	14.226	-	14.226
Ammortamento dell'esercizio	-	1.613		1.613
Altre variazioni	-	14.226	-	14.226
Totale variazioni	-	(1.403)	-	(1.403)
Valore di fine esercizio				
Costo	810	4.744.934	3.260.000	8.005.744
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	810	363.930		364.740
Svalutazioni	-	2.893.454	-	2.893.454
Valore di bilancio	-	1.487.550	3.260.000	4.747.550

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono a una poltrona d'ufficio.

Le cessioni dell'esercizio si riferiscono a beni ormai inutilizzati e completamente ammortizzati.

Immobilizzazioni immateriali

Vengono di seguito dettagliati i beni immateriali.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

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

Nessuna movimentazione nell'esercizio.

Immobilizzazioni materiali

Vengono di seguito dettagliati i beni materiali.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	4.385.445	144.572	228.933	4.758.950
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.087	143.323	227.133	376.543
Svalutazioni	2.893.454	-	-	2.893.454
Valore di bilancio	1.485.904	1.249	1.800	1.488.953
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	210	210
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	14.226	14.226
Ammortamento dell'esercizio	-	203	1.410	1.613
Altre variazioni	-	-	14.226	14.226
Totale variazioni	-	(203)	(1.200)	(1.403)
Valore di fine esercizio				
Costo	4.385.445	144.572	214.917	4.744.934
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.087	143.526	214.317	363.930
Svalutazioni	2.893.454	-	-	2.893.454
Valore di bilancio	1.485.904	1.046	600	1.487.550

Rivalutazione ex DL 185/2008
Ai sensi del D.L. 185/2008 la società ha provveduto, nell'esercizio 2008, alla rivalutazione del proprio patrimonio immobiliare.
Come illustrato in nota integrativa di tale bilancio, la Società ha effettuato la rivalutazione dei beni immobili non ammortizzabili, con effetti anche fiscali, comprendendo in tale categoria, secondo l'interpretazione fornita dall'Amministrazione Finanziaria, le aree occupate dalle costruzioni.
Per quanto attiene la quantificazione delle plusvalenze e delle minusvalenze da realizzo, gli effetti fiscali di tale rivalutazione si sono generati, avendo la Società assoggettato i maggiori valori al pagamento dell'imposta sostitutiva prevista dal D.L. 185/2008, dall'inizio dell'esercizio 2014.
Svalutazione operata nel bilancio 2021
A seguito di una perizia valutativa del compendio immobiliare, si è reso necessario svalutare per euro 12.194,85 due unità abitative collocate tra le immobilizzazioni, per portare il loro valore a quello di "mercato".
Svalutazione operata nel bilancio 2022
Nell'esercizio 2022 è stata effettuata una ulteriore perizia valutativa del compendio immobiliare, all'esito della quale si è prudenzialmente proceduto ad operare una ulteriore svalutazione dei fabbricati abitativi per Euro 130.529,52.

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

Di seguito vengono dettagliate le immobilizzazioni finanziarie

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

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

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	3.260.000	3.260.000
Valore di bilancio	3.260.000	3.260.000
Valore di fine esercizio		
Costo	3.260.000	3.260.000
Valore di bilancio	3.260.000	3.260.000

Partecipazioni
Si segnala che:
- l'importo indicato tra le "partecipazioni in altre imprese" si riferisce a quella nella società SPIL STRATEGIC CONTRACT LOGISTIC SRL per euro 3.260.000, della quale Spil detiene una quota del capitale sociale del valore nominale pari a euro 10.000, corrispondente al venti per cento dell'intero capitale. Il valore della partecipazione è stato periziato in € 3.000.000 dal dr. Andrea Mancini valutando il possibile sconto di minoranza. Si ritiene comunque che il valore appostato a bilancio per € 3.260.000 possa rappresentare il valore di quota parte

della partecipazione, il cui asset (Terreno Paduletta) è stato valutato integralmente 18.900.000. La cessione potrà essere fatta solo successivamente all'omologa del piano nel corso del 2024.

Attivo circolante

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

Rimanenze

Qui di seguito sono riportate le variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.641.949	-	1.641.949
Prodotti finiti e merci	24.318.402	-	24.318.402
Acconti	45.500	-	45.500
Totale rimanenze	26.005.851	0	26.005.851

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 specificato. 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 sono stati 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.

Nel 2023 non vi è alcuna variazione nella consistenza delle rimanenze, in assenza di acquisti e cessioni di beni.

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	384.494	9.052	393.546	393.546

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	212.815	(209.178)	3.637	3.637
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.933	(359)	1.574	1.574
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	599.242	(200.485)	398.757	398.757

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 214.240.

I crediti tributari si riferiscono principalmente a:
- Credito Iva: Euro 1.302

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	-	170.301	170.301
Utilizzo fondo sval.crediti nell'eserc.	-	-	-
Accanton.fondo sval. crediti nell'eserc.	-	43.939	43.939
Totale calcolato	-	214.240	214.240

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	346.279	305.041	651.320
Assegni	10.000	-	10.000
Denaro e altri valori in cassa	14.781	(2.057)	12.724
Totale disponibilità liquide	371.060	302.984	674.044

Ad oggi non sussistono fondi liquidi vincolati.

Ratei e risconti attivi

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	10	(10)	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	45	4	49
Totale ratei e risconti attivi	55	(6)	49

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

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

Patrimonio netto

Il capitale sociale al 31.12.2023 risulta composto da n.5.497.358 azioni dal valore nominale, ciascuna, di euro 0,52.
Composizione del capitale sociale:
a) Riserve e altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società indipendentemente dal periodo di formazione
- Riserva di rivalutazione ex Legge 19 marzo 1983 n. 72 trasferita a capitale sociale (*) Euro 129.663
- Rivalutazione conguaglio monetario Legge 30/12/91 n. 413 (*) Euro 576.174
- Rivalutazione conguaglio monetario Legge 74/1952 (*) Euro 32.507
Totale Euro 738.344
(*) Assemblea straordinaria dei soci 18/07/1996

b) Riserve di utili imputati a capitale sociale:
- Riserve statutarie 31/12/1996 Euro 19.848
- Riserve disponibili 31/12/1996 Euro 429.659
- Riserva a conversione euro 2001 Euro 18.858
Totale Euro 468.365

c) Capitale versato Euro 1.651.917

Totale a) + b) + c)= Euro 2.858.626

Informativa sulle operazioni successive alla chiusura dell'esercizio 2023:
In data 6 marzo 2024 l'assemblea straordinaria ha deliberato la riduzione del capitale sociale per effetto delle perdite verificatesi negli ultimi esercizi. In conseguenza dei provvedimenti adottati in tale sede, il capitale sociale è stato ridotto a € 100.000,68, rappresentato da 192.309 azioni del valore di 0,52 centesimi di euro ciascuna. Tale delibera è subordinata al decorso senza opposizione del termine di cui all'art. 2445 c.c.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura di seguito vengono esposte le variazioni delle singole voci costituenti il patrimonio netto, nonchè il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	2.858.626	-	-		2.858.626
Riserva legale	571.725	-	571.725		0
Altre riserve					
Riserva straordinaria	1.329.985	-	1.329.985		-
Totale altre riserve	1.329.985	-	1.329.985		0

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	941.073		(941.073)
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.842.784)	2.842.784	-	(715.821)	(715.821)
Totale patrimonio netto	1.917.552	2.842.784	2.842.783	(715.821)	1.201.732

La Riserva legale e la Riserva straordinaria sono state azzerate per la copertura parziale della perdita dell'esercizio 2022.
Come detto in precedenza, nel marzo 2024 la società ha deliberato la riduzione del capitale sociale ed il contestuale parziale ripristino della riserva legale e di quella straordinaria.

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
Capitale	2.858.626
Riserva legale	0
Altre riserve	
Totale altre riserve	0
Utili portati a nuovo	(941.073)
Totale	1.917.553

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

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	1.098.886	1.098.886
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	577.424	577.424
Totale variazioni	(577.424)	(577.424)
Valore di fine esercizio	521.462	521.462

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 521.461,61, generate da variazioni temporanee del reddito. Per un dettaglio delle movimentazioni degli esercizi precedenti e dell’esercizio in corso, si rimanda alla specifica sezione della presente nota integrativa dedicata al calcolo delle imposte.

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Qui di seguito si forniscono le informazioni sul TFR.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	117.521
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	9.128
Totale variazioni	9.128
Valore di fine esercizio	126.649

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

Debiti

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

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	24.207.561	753.702	24.961.263	-	24.961.263
Acconti	216.651	8.012	224.663	-	224.663
Debiti verso fornitori	102.140	185.118	287.258	287.258	-
Debiti tributari	357.864	102.790	460.654	460.654	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.667	(566)	6.101	6.101	-
Altri debiti	3.566.284	323.776	3.890.060	2.650.347	1.239.713
Totale debiti	28.457.167	1.372.832	29.829.999	3.404.360	26.425.639

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

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

Tra gli altri debiti figurano in particolare:

- verso i soci Comune di Livorno e Comune di Collesalvetti (somme in gran parte rateizzate attraverso Agenzia Entrate/Riscossione), riferiti a ICI e IMU dovuti per gli anni 2011/2018, saldo 2022 e anno 2023, ammontante al 31.12.2023 a Euro 1.952.710,29.
- verso il socio Camera di Commercio Maremma e Tirreno per la liquidazione della partecipazione, come da sentenza del Tribunale delle Imprese di Firenze, per l'importo di Euro 1.342.969,07 comprensivo di interessi, spese di processo e di CTU.

La voce “Debiti tributari” accoglie:

- il debito per IRES 2023 per euro 448.594;
- il debito per IRAP 2023 per euro 8.521;
- il debito per ritenute d'acconto correnti 3.115;
- bolli fatturazione elettronica per euro 34

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.

A seguito dell'omologa del nuovo piano di ristrutturazione, i debiti verso banche sono stati nuovamente collocati tra i "debiti esigibili oltre l'esercizio successivo", contrariamente all'esercizio 2022 dove erano stati allocati tra i "debiti esigibili entro l'esercizio successivo", in ragione del fatto che al 31.12.2022 era scaduto il vecchio piano ed il nuovo non era ancora stato omologato.

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

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

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	24.552.505	24.552.505	5.277.494	29.829.999

Ratei e risconti passivi

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	134.035	12.374	146.409
Totale ratei e risconti passivi	134.035	12.374	146.409

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	146.409
Totale calcolato	146.409

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

Nota integrativa abbreviata, conto economico

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

Valore della produzione

Di seguito vengono esposti i dettagli del valore della produzione

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
canoni locazione immobili	815.510
ricavi parcheggio	268.627
Totale	1.084.137

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

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

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.068.215	1.084.137	15.922
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-1.422.315	-	1.422.315
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-	-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-
Altri ricavi e proventi	646.076	93.960	-552.116
Totale calcolato	291.976	1.178.097	886.121

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

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazione
Merci c/vendite	31.000	-	-31.000
Prestazioni di servizi	244.475	268.627	24.152
Fitti attivi (attività caratteristica)	792.740	815.510	22.770
Totale calcolato	1.068.215	1.084.137	15.922

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

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazione
Rimborsi spese	480	520	40
Arrotondamenti attivi	6	21	15
Sopravvenienze e insussistenze attive ordinarie	9.798	91.558	81.760
Plusvalenze ordinarie	-	1	1
Altri...	1.705	60	-1.645
Rimborsi assicurativi	-	1.800	1.800

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazione
Sopravvenienze attive straordinarie	634.086	-	-634.086
Totale calcolato	646.075	93.960	-552.115
arrotondamento	1	-	-
da bilancio	646.076	93.960	-

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente si segnala:
- la sopravvenienza attiva di Euro 73.392 derivante dalla riduzione di parte del debito verso Agenzia Entrate /Riscossione per effetto della legge 197/2022 c.d. "Rottamazione quater".

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 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.609	3.165	1.556
Per servizi	567.476	661.106	93.630
Per godimento di beni di terzi	1.203	1.251	48
Per il personale	149.306	147.327	-1.979
Ammortamenti e svalutazioni	183.348	45.552	-137.796
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	971.573	-	-971.573
Accantonamenti per rischi	-	-	-
Altri accantonamenti	-	-	-
Oneri diversi di gestione	509.728	473.124	-36.604
Totale calcolato	2.384.243	1.331.525	-1.052.718

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente è possibile svolgere le seguenti considerazioni:
- Voce B6) per materie prime ...: sono presenti spese per acquisto materiali di cancelleria, per manutenzioni e varie;
- Voce B7) per servizi: accoglie prevalentemente consulenze, utenze, manutenzioni, spese condominiali, compensi amministratore, collegio sindacale e revisore;
- Voce B8) godimento beni di terzi: noleggio macch. ufficio;
- Voce B9) costi del personale: l'onere complessivo sostenuto a questo titolo; il CCNL applicato è quello del commercio e servizi;
- Voce B10) Ammortamenti e svalutazioni: si rinvia a quanto riferito in altra parte del documento;
- Voce B11) Variazione delle rimanenze: si tratta delle rimanenze dei beni immobili a magazzino;
- Voce B14) Oneri diversi: trattasi prevalentemente di IMU (235.079), di sopravvenienze per 131.661, Imu diff. esercizi precedenti per 59.156 e di altre imposte e tasse.

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.

Composizione dei proventi da partecipazione

Come richiesto dall'articolo 2427 del codice civile, punto 11), occorre indicare l'ammontare dei proventi da partecipazioni, indicati nell'articolo 2425, numero 15), diversi dai dividendi.

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione dei proventi da partecipazione.

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazione
Dividendi da partecipazioni in altre imprese	129.000	-	-129.000
Totale calcolato	129.000	-	-129.000

Si segnala che nel 2023 la società partecipata SPIL SCL srl non ha erogato alcun dividendo.

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	641.148
Altri	41.804
Totale	682.953

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Di seguito vengono dettagliate le rettifiche delle partecipazioni, immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazione e titoli a reddito fisso iscritti in attivo circolante.

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

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

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

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

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazione
IRES	319.458	449.422	129.964
IRAP	-	8.521	8.521
Imposte dirette relative a esercizi precedenti	-17.844	-	17.844
(Rigiro IRES differita)	-1.066.082	-577.424	488.658
(Rigiro IRAP differita)	-133.086	-	133.086
(Rigiro IRES anticipata)	983.094	-	-983.094
(Rigiro IRAP anticipata)	759	-	-759
Totale calcolato	86.299	-119.481	-205.780

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 sono state prudenzialmente eliminate in quanto la Società non ha la ragionevole certezza, alla luce dell'attuale situazione, che in futuro si genereranno imponibili fiscali tali da poter riassorbire le differenze temporanee non dedotte.
Coerentemente con tale impostazione, non si è proceduto ad imputare a bilancio le variazioni temporanee 2023.

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
rival. volontaria ex Fenice	1.658.937	-	1.658.937	24,00%	398.145	4,82%	79.961
plusvalenza realizzata nel 2019	2.405.933	(2.405.933)	-	24,00%	-	-	-
sopravv. attiva L. Bersani	180.636	-	180.636	24,00%	43.353	-	-

Informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali

La società non ha rilevato perdite fiscali nell'esercizio in corso e negli esercizi precedenti e di conseguenza non c'è stato alcun utilizzo.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

Verranno dettagliate specifiche informazioni che si ritiene essere rilevanti.

Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Impiegati	4
Operai	1
Totale Dipendenti	5

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 ai membri del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	31.200	20.800

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

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

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

La società non ha ricevuto sovvenzioni pubbliche.

La società non ha ricevuto contributi pubblici.

La società non ha ricevuto incarichi pubblici retribuiti.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il progetto di bilancio al 31.12.2023 che viene presentato all'esame e all'approvazione dell'assemblea dei soci si chiude con una perdita di euro 715.821,35.

L'organo amministrativo invita i soci ad approvare il progetto di bilancio al 31.12.2023 e propone di riportare a nuovo l'intera perdita.

Come illustrato in precedenza, in data 6 marzo 2024 l'assemblea straordinaria della società ha deliberato la riduzione del capitale sociale.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

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

Nota integrativa, parte finale

Il presente bilancio di esercizio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo completo, veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.
LIVORNO (LI), lì 19 marzo 2024

L'Amministratore Unico
Dott. Alessandro Bagnoli

Dichiarazione di conformità del bilancio

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