



BILANCIO D'ESERCIZIO 2015

RELAZIONE SULLA GESTIONE

ex Art. 2428 Codice Civile

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE.....	3
2	ART. 2428, 1° COMMA COD. CIV.	4
2.1	PROGRAMMI DI SVILUPPO ECONOMICO LOCALE	4
2.2	PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.....	5
2.3	GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE.....	6
2.4	SERVIZI	7
2.4.1	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL PATTO TERRITORIALE DI LIVORNO	7
2.5	LE SOCIETÀ CONTROLLATE.....	8
2.5.1	PST-BIC LIVORNO S.R.L. UNIPERSONALE IN LIQUIDAZIONE	8
2.5.2	CASTIMM S.R.L. UNIPERSONALE	9
3	GLI INDICATORI DI RISULTATO FINANZIARIO.....	10
3.1	ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA	10
3.2	ANALISI DELLA SITUAZIONE REDDITUALE.....	13
4	GLI INDICATORI DI RISULTATO NON FINANZIARIO: LE INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE ED AL PERSONALE.....	15
4.1	INFORMAZIONI SULL'AMBIENTE	15
4.2	INFORMAZIONI SUL PERSONALE.....	15
5	ART. 2428, 2° COMMA.....	16
5.1	ART. 2428, 2° COMMA N.1) COD.CIV. – LE ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO	16
5.2	ART. 2428, 2° COMMA N.2) COD.CIV. – I RAPPORTI CON LE IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE	16
5.2.1	RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE.....	16
5.2.2	RAPPORTI CON IMPRESE COLLEGATE	17
5.2.3	RAPPORTI CON ENTE CONTROLLANTE.....	17
5.3	ART. 2428, 2° COMMA N.3) COD.CIV. – IL NUMERO E IL VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE POSSEDUTE DALLA SOCIETÀ	19
5.4	ART. 2428, 2° COMMA N.4) COD.CIV. – IL NUMERO E IL VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE ACQUISTATE O ALIENATE DALLA SOCIETÀ NEL CORSO DELL'ESERCIZIO	19
5.5	ART. 2428, 2° COMMA N.5) COD.CIV. – I FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	19
5.6	ART. 2428, 2° COMMA N.6) COD.CIV. – L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE..	19
5.7	ART. 2428, 2° COMMA N.6-BIS) COD.CIV.	20
5.7.1	ART. 2428 C.C., 2° COMMA N.6-BIS) LETT. A) – GLI OBIETTIVI E LE POLITICHE DELLA SOCIETÀ IN MATERIA DI GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO	20
5.7.2	ART. 2428 C.C., 2° COMMA N.6-BIS) LETT. B) – L'ESPOSIZIONE DELLA SOCIETÀ AL RISCHIO DI PREZZO, AL RISCHIO DI CREDITO, AL RISCHIO DI LIQUIDITÀ E AL RISCHIO DI VARIAZIONE DEI FLUSSI FINANZIARI	21
5.7.3	ESPOSIZIONE DELLA SOCIETÀ AD ALTRE TIPOLOGIE DI RISCHI	25
6	ART. 2428 4° COMMA COD. CIV. – SEDI SECONDARIE DELLA SOCIETÀ	26
7	VALUTAZIONE DEL PRESUPPOSTO DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE	26
8	DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO	30

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A.

CODICE FISCALE: 80010790493

R.E.A. DI LIVORNO N. 3799

Bilancio al 31/12/2015 - **RELAZIONE SULLA GESTIONE**

pag. 2 di 30

1 Introduzione

Il presente bilancio d'esercizio della Società Porto Industriale di Livorno S.p.A., in forma abbreviata SPIL S.p.A., chiuso alla data del 31 dicembre 2015, indica un valore della produzione di Euro 2.347.212 che, dedotti costi di produzione per Euro 1.851.460 (di cui euro 391.036 per servizi, euro 683.714 per costi di personale, euro 238.796 per ammortamenti ed euro 456.294 per oneri diversi di gestione), genera una differenza positiva di euro 495.752. Dopo aver speso, fra altro, oneri finanziari per euro 1.202.708, oneri straordinari per euro 663.100 ed imposte correnti per euro 225.890, il bilancio, dopo aver tenuto conto delle imposte differite attive e passive, evidenzia un **risultato netto negativo per Euro 1.123.516**.

L'esercizio è stato caratterizzato dalla tenuta dei ricavi da locazione generati dal patrimonio immobiliare di cui la società dispone e da un drastico contenimento dei costi di produzione; il che ha portato al risultato positivo della gestione caratteristica, già più sopra indicato, di euro 495.752.

In mancanza delle marginalità che erano attese da alcune vendite immobiliari, per le quali erano in corso trattative poi non concretizzatesi, la differenza tra valore e costi della produzione non è stata sufficiente a garantire la copertura degli oneri finanziari. Questi, pur riducendosi del 13,5% rispetto all'esercizio precedente, continuano infatti ad essere troppo elevati rispetto all'attuale struttura economica aziendale.

Il risultato operativo, già negativo dopo aver speso gli oneri finanziari, è stato ulteriormente peggiorato oltre che dall'incidenza tributaria, anche da oneri imprevisi per euro 518.601, derivanti da una condanna giudiziale di 2° grado per risarcimento danni inaspettatamente subita dalla società e di cui si dirà meglio nel seguito della presente relazione.

Ai sensi dell'art. 2428, 1° comma cod. civ., nelle pagine che seguono viene svolta un'analisi della situazione della Società e dell'andamento della stessa, nel suo complesso e nei vari settori in cui l'azienda ha operato, anche attraverso le società controllate evidenziando comunque che il presidente del Consiglio di Amministrazione firmatario di questa relazione e del bilancio (composto di situazione patrimoniale, conto economico e nota integrativa), è stato nominato dall'assemblea dei soci in data 2 novembre 2015.

2 Art. 2428, 1° comma cod. civ.

2.1 Programmi di sviluppo economico locale

Nell'aprile del 2015 il Comune di Collesalvetti ha approvato in via definitiva la modifica della norma urbanistica che disciplina le modalità per la valorizzazione edificatoria delle aree industriali detenute dalla Società nella piana di Guasticce (ca. 100.000 mq di superficie fondiaria). La variazione intervenuta ha portato all'eliminazione del vincolo di comparto unitario del "Nuovo parco industriale" di Guasticce, che è stato suddiviso in due sub-comparti – uno di esclusiva proprietà di soggetti privati (sub-comparto A) ed uno quasi per intero di proprietà del Comune di Collesalvetti (sub-comparto B) - da realizzare in forza di separati piani convenzionati di lottizzazione.

In questo modo i proprietari privati del sub-comparto A, tra cui SPIL, sono stati messi nella condizione di presentare un autonomo piano attuativo, non essendo più vincolati dalle decisioni del Comune in merito all'utilizzo delle proprie aree che sono adesso tutte concentrate nel sub-comparto B.

Nonostante questa opportunità, nel corso del 2015 non è stata avviata la progettazione del piano di lottizzazione del sub-comparto A. Ad oggi sono stati ripresi contatti con il Comune di Collesalvetti e si conta, entro la fine dell'esercizio 2016, di avviare la progettazione del piano di lottizzazione del sub-comparto A., in modo tale da determinare un incremento di valore dell'area e da migliorarne la capacità di collocamento sul mercato immobiliare.

La prima parte dell'anno ha visto la Società coinvolta anche nel salvataggio del call center di Guasticce, promosso dagli Enti locali ed attuato con il supporto decisivo della Regione Toscana e del Ministero dello Sviluppo Economico. Call center che era ospitato nel Centro uffici del Parco Industriale di Guasticce, di proprietà della Società.

Dopo che il precedente titolare del call center aveva preannunciato, fin dai primi mesi del 2015, la propria intenzione di chiudere l'unità operativa di Livorno, licenziando e mettendo in mobilità tutti i 341 dipendenti e risolvendo anticipatamente il contratto di locazione che aveva in essere con SPIL, le Istituzioni avevano avviato la ricerca di un nuovo operatore che rilevasse la struttura operativa di Guasticce e garantisse la prosecuzione delle attività del call center.

Dopo vari contatti e trattative, è stato individuato un nuovo interlocutore, qualificato ed affidabile, che ha deciso di acquisire in locazione da SPIL la struttura

di Guasticce e di assumere, per il momento, la metà degli ex dipendenti della preesistente unità operativa.

L'operazione ha visto il coinvolgimento diretto di SPIL nella fase conclusiva: dopo aver siglato in sede ministeriale un pre-accordo con il nuovo operatore – pre-accordo che ha spianato la strada alla definizione dell'accordo sindacale per il riavvio delle attività del call center - è stato definito con la controparte un nuovo contratto di locazione che ha riguardato gli stessi spazi occupati in precedenza.

L'accordo si è concretizzato con la concessione di un periodo iniziale di *free rent*, rigidamente condizionato al rispetto degli impegni occupazionali assunti in sede ministeriale dal nuovo operatore. Concessione che ha contribuito in maniera decisiva alla chiusura degli accordi e al riavvio delle attività del call center, che ha riaperto il 21 settembre 2015.

Oltre all'importante ritorno occupazionale, l'operazione ha garantito alla società la continuità, nel medio termine, dell'utilizzo dell'immobile dove ha sede il call center: la ripresa degli incassi del canone locativo è decorsa dal mese di maggio 2016, dopo che si era esaurito il periodo di *free rent* accordato al nuovo conduttore.

2.2 Programmi di riqualificazione urbana

Sul fronte dei programmi di riqualificazione urbana, l'impegno della Società si è concentrato, anche nel 2015, nella commercializzazione e messa a reddito del complesso immobiliare dell'ex cinema Odeon.

Sono, in primo luogo, proseguite le attività di promozione finalizzate alla vendita/locazione di garage e posti auto ad uso privato.

Le vendite hanno continuato a risentire della scarsa dinamicità del mercato immobiliare. In corso d'anno sono state definite in preliminare le cessioni di 2 garage, con previsione di pagamento rateale a medio termine. Migliori sono stati, invece, i risultati sul fronte delle locazioni: nel periodo considerato sono stati infatti affittati 13 garage, 1 posto auto e 11 posti moto.

Positivi sono stati anche i ritorni della parte del complesso Odeon destinata a parcheggio pubblico, affidato in gestione alla società controllata CASTIMM Srlu.

Il trend di crescita nella fruizione dell'autosilos da parte dell'utenza, già registrato nel 2014, è proseguito anche nel 2015: il fatturato è aumentato, nello scorso anno, del 22,7% rispetto all'esercizio precedente.

Nonostante la crescita registrata, la messa a regime dell'impianto appare però ancora lontana, potendosi indicare in una percentuale del 35-40% il tasso attuale di

utilizzo del parcheggio rispetto al suo effettivo potenziale.

Un contributo importante alla crescita delle attività è stato dato dall'Amministrazione comunale di Livorno alla fine del 2015 con l'attuazione di una serie di interventi sul traffico che hanno riguardato la parte della città sulla quale interagisce il parcheggio.

I ritorni positivi sono stati immediati: nel primo quadrimestre del 2016 gli incassi del parcheggio sono cresciuti del 28% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente.

Oltre al parcheggio, il complesso Odeon comprende anche la parte semicircolare della vecchia struttura del cinema, un tempo adibita ad ingresso e sala biliardi, e oggi ridenominata "Il Foyer".

I molteplici contatti intrapresi per dare nuova vita al Foyer non si sono, nel corso del 2015, concretizzati in trattative concrete, trattative che sono riprese nei primi mesi del 2016.

2.3 Gestione del patrimonio immobiliare

La Società detiene un consistente patrimonio immobiliare, costituito da capannoni industriali, uffici, laboratori e civili abitazioni.

Il totale dei ricavi da locazioni attive contabilizzati nel corso dell'esercizio, pari ad Euro 2.025.796, evidenzia un incremento rispetto all'anno precedente (Euro 2.015.878) dello 0,5%. Questo, nonostante la già riferita interruzione in corso d'anno della locazione dell'immobile di Guasticce che ospitava il call center; interruzione che ha determinato minori ricavi sul 2015 per circa 50.000 euro.

Complessivamente la resa del patrimonio immobiliare ad uso residenziale risulta ancora non ottimale, stante la presenza in portafoglio di 35 alloggi (erano 38 alla fine del 2014), che, anziché essere locati a canone libero, sono sottoposti ad un regime locativo equivalente a quello dell'edilizia residenziale pubblica. Regime locativo previsto dagli accordi assunti con il Comune di Livorno nel 1998, in relazione all'operazione di conferimento alla Società, in aumento del capitale sociale, del complesso immobiliare denominato "Stringi-Stringi".

In applicazione di tale accordo, SPIL aveva acquistato, tra il 1998 ed il 1999, 67 appartamenti all'interno dei quali aveva trasferito gli ex occupanti del complesso "Stringi-Stringi", garantendo loro le stesse condizioni contrattuali che in precedenza erano accordate dal Comune.

Con gli anni, quasi la metà degli appartamenti è stata liberata, ma per le 35 unità

immobiliari, che, come detto, sono ancora regolati secondo la legge regionale n. 96/96, le entrate (Euro 1,47 al metro quadrato al mese) risultano troppo modeste anche solo per garantire la copertura dei relativi costi di gestione ed oneri fiscali.

Ben più remunerativa è, invece, la resa del patrimonio immobiliare ad uso non residenziale, posto quasi tutto a reddito, che rappresenta il 94% dell'intero monte canoni di cui la società dispone.

In corso d'anno si sono verificate alcune situazioni di ritardo nei pagamenti dei canoni locativi, in parte definite con piani di rientro dilazionato attualmente in corso. Per altre posizioni la Società è stata invece costretta a promuovere azioni di sfratto coattivo, per lo più già eseguite, con necessità di ricorso al recupero forzoso dei crediti.

Nei primi mesi del 2015 sono stati incassati crediti pregressi per oltre 750.000 euro, andando a ridurre drasticamente il rischio che era in essere alla fine del 2014. L'incasso ha riguardato il saldo prezzo di una vendita immobiliare formalizzata in anni precedenti, ma soprattutto è stato ottenuto il pagamento di canoni di locazione che erano rimasti impagati negli anni 2013 e 2014, relativi ad uno dei principali assets immobiliari di cui la società dispone. La regolarizzazione di quest'ultima posizione ha coinciso anche con la ripresa del normale pagamento dei canoni mensili contrattualmente previsti.

In corso d'anno sono state formalizzate in rogito notarile le vendite di due immobili ad uso residenziale ed è stata definita in preliminare la cessione di un altro appartamento.

E' stata rogitata anche la vendita di una porzione di piazzali portuali (545 mq. di superficie), dopo che sono state risolte annose controversie che erano insorte con terzi soggetti per questioni di confine.

Vari interventi ordinari, resisi necessari per la conservazione di alcuni beni di proprietà, hanno comportato 78.041 euro di costi manutenzione, con un incremento di circa l'80% rispetto all'analogo dato del precedente esercizio (Euro 43.536).

2.4 Servizi

2.4.1 Attività di gestione del Patto Territoriale di Livorno

La Società, su mandato del Ministero dell'Industria e dello Sviluppo Economico, gestisce dal 1999 il Patto territoriale di Livorno e dell'area livornese, che in questi anni ha co-finanziato la realizzazione di numerosi investimenti privati a scopo

produttivo e di alcune importanti infrastrutture pubbliche.

Nel corso del 2012 erano maturate le condizioni per procedere al riuso di una parte delle economie generate nella fase di prima attuazione del Patto, pari a 2,84 milioni di euro, da destinare esclusivamente a nuovi interventi infrastrutturali d'iniziativa pubblica.

Nel corso del 2013 SPIL aveva presentato al Ministero due progetti, promossi uno dal Comune di Livorno e l'altro dal Comune di Collesalveti; entrambi erano stati ammessi alle agevolazioni del Patto Territoriale con Decreto Ministeriale del 2 gennaio 2014, che aveva così assegnato tutte le risorse disponibili.

Solo il Comune di Livorno è stato però in grado di avviare il progetto ammesso al finanziamento (nuova viabilità di collegamento tra la Porta a mare e la Stazione Marittima) nel termine perentorio previsto dal Ministero.

L'attività di gestione del Patto territoriale non ha generato, in corso d'anno, alcun ricavo in favore della Società: il Ministero, a fronte dei rinnovati impegni richiesti ai soggetti gestori dei patti territoriali, continua infatti a negare la concessione di integrazioni al contributo globale a suo tempo stanziato per la copertura del servizio richiesto.

2.5 Le società controllate

Il gruppo societario che fa capo a SPIL è formato da due società uninominali controllate al 100%: il PST-BIC Livorno Srl in liquidazione e la CASTIMM Srl. Di seguito vengono sinteticamente riassunti gli esiti della gestione delle due società.

2.5.1 PST-BIC Livorno S.r.l. unipersonale in liquidazione

Il PST-BIC Livorno ha proseguito, anche nello scorso esercizio, l'attività di liquidazione, tesa essenzialmente a fronteggiare le posizioni debitorie ancora esistenti nei confronti di dipendenti, fornitori e banche.

In corso di liquidazione è stato possibile sistemare la maggior parte delle situazioni che erano sospese al momento in cui era stato deciso lo scioglimento anticipato della società, portando ad una sostanziale normalizzazione dell'esposizione verso i fornitori.

E' stato però al di sotto delle aspettative il risultato dei vari tentativi svolti per il recupero dei crediti pendenti.

Devono quindi essere ancora definiti gli scoperti bancari, parte dei debiti per TFR ed alcune posizioni pendenti con l'Erario.

Con non poco sforzo, la società ha cercato e sta cercando di fronteggiare le varie criticità, dilazionando il pagamento di quanto dovuto e ricercando con le controparti soluzioni utili a definire in bonis le pendenze in essere.

Il PST-BIC ha chiuso l'esercizio 2015 con un utile di Euro 6.654 dopo aver speso Euro 21.309 per oneri finanziari ed Euro 14.964 per imposte. L'utile è stato portato a riduzione delle perdite pregresse.

La società, dal mese di settembre del 2014, avendo cessato tutte le attività operative, ha azzerato l'intero organico. Nel mese di novembre il PST-BIC ha ricevuto una istanza di fallimento presentata da alcune ex dipendenti. L'udienza, tenutasi nel corso del mese di dicembre 2015 si è conclusa con un rinvio ad aprile 2016. Durante l'udienza del mese di aprile il giudice ha concesso un ulteriore rinvio al 29 di giugno 2016.

2.5.2 CASTIMM S.r.l. unipersonale

Come già ricordato più sopra, a partire da novembre del 2013, CASTIMM è stata investita della funzione di soggetto gestore del parcheggio pubblico Odeon.

Per effetto dell'ampliamento dell'oggetto sociale e delle attività conseguenti, le dinamiche operative, economiche e finanziarie della società sono mutate drasticamente. Fino al 2013 CASTIMM si occupava esclusivamente della gestione di alcuni immobili di proprietà detenuti nei Comuni di Collesalveti e di Cecina. Attività che prosegue tutt'oggi, seppur con un peso ormai del tutto secondario rispetto a quello assunto dalla gestione del parcheggio Odeon.

La società cura le attività operative con personale proprio; la gestione è coordinata e diretta dall'Amministratore unico. Gli aspetti amministrativi vengono assolti dalla struttura della società controllante, in forza di uno specifico contratto di *service* che regola le diverse attività svolte ed i relativi corrispettivi.

Al 31 dicembre scorso il personale in organico era lo stesso dell'anno precedente.

	FULL TIME DETERMINATO	FULL TIME INDETERMINATO	PART-TIME DETERMINATO	PART-TIME INDETERMINATO
DIRIGENTI				
QUADRI				
IMPIEGATI			2	1
APPRENDISTI				
TOTALE			2	1

Il 2015 ha fatto segnare un ulteriore incremento del volume dei ricavi della società controllata, cresciuti da 220.790 a 276.026 euro (+25%), con un utile netto

d'esercizio che è passato da euro 2.932 del 2014 ad euro 8.228 (+181%). Tale risultato è stato ottenuto previa deduzione di partite straordinarie per Euro 14.691 ed imposte per Euro 16.378.

I miglioramenti sono da ricondurre in parte alla crescita del fatturato generato dalla gestione del parcheggio Odeon ed in parte agli incrementi dei canoni di locazione derivati dalla messa a reddito di tutti i beni immobili detenuti in Comune di Cecina.

La gestione del parcheggio, come già più sopra accennato, è stata caratterizzata da un progressivo apprezzamento dello stesso da parte dei livornesi, che, poco alla volta, hanno cominciato a prendere confidenza con l'autosilos.

Nonostante l'aumento costante dell'utenza - trend che viene confermato anche nel primo scorcio del 2016 - il parcheggio non risulta utilizzato a pieno. Per cui esistono ampi margini di miglioramento sia del fatturato che delle marginalità ricavabili dalla gestione della struttura.

3 Gli indicatori di risultato finanziario

Vengono riportati, di seguito, alcuni prospetti relativi alla riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico, che permettono la generazione di indicatori numerici utili per una valutazione di sintesi della situazione finanziaria e reddituale della Società.

3.1 Analisi della situazione finanziaria

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO			
Attivo	Importo in unità di €	Passivo	Importo in unità di €
ATTIVO FISSO	31.028.589	MEZZI PROPRI	19.272.238
Immobilizzazioni immateriali	24.858	Capitale sociale	2.858.626
Immobilizzazioni materiali	29.572.065	Riserve	17.537.128
Immobilizzazioni finanziarie	1.431.666	Utile esercizio non distribuito	-1.123.516
		PASSIVITA' CONSOLIDATE	15.406.845
ATTIVO CIRCOLANTE (AC)	28.517.860		
Magazzino	27.107.402		
Liquidità differite	831.341	PASSIVITA' CORRENTI	24.927.366
Liquidità immediate	639.117		
CAPITALE INVESTITO (CI)	59.606.449	CAPITALE DI FINANZIAMENTO	59.606.449