

INTERPORTO TOSCANO A.VESPUCCI SPA LIVORNO-GUASTICCE

Bilancio di esercizio al 31/12/2019

Dati Anagrafici	
Sede in	Collesalveti
Codice Fiscale	00882050495
Numero Rea	MAREMMA E TIRRENO 82589
P.I.	00882050495
Capitale Sociale Euro	22.458.263,10 i.v.
Forma Giuridica	Società per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	522140
Società in liquidazione	No
Società con Socio Unico	No
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	No
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	No
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31-12-2019	31-12-2018
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali		
Totale immobilizzazioni immateriali	0	0
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	77.768.595	85.282.469
2) Impianti e macchinario	1.309.617	1.009.463
3) Attrezzature industriali e commerciali	151.773	144.701
4) Altri beni	34.847	28.917
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	2.293.405	885.793
Totale immobilizzazioni materiali	81.558.237	87.351.343
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) Partecipazioni		
b) Imprese collegate	254.734	250.734
d-bis) Altre imprese	30.000	30.000
Totale partecipazioni	284.734	280.734
Totale immobilizzazioni finanziarie	284.734	280.734
Totale immobilizzazioni (B)	81.842.971	87.632.077
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
Totale rimanenze	0	0
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	40.335.100	38.217.655
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.560.251	1.248.947
Esigibili oltre l'esercizio successivo	240.000	270.000
Totale crediti verso clienti	1.800.251	1.518.947
3) Verso imprese collegate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	252.051	204.516
Esigibili oltre l'esercizio successivo	36.210	0
Totale crediti verso imprese collegate	288.261	204.516
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	115.723	139.764
Esigibili oltre l'esercizio successivo	12.265	91.818
Totale crediti tributari	127.988	231.582
5-ter) Imposte anticipate	633.122	731.380
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	282.388	1.646.318
Esigibili oltre l'esercizio successivo	31.955	26.849
Totale crediti verso altri	314.343	1.673.167
Totale crediti	3.163.965	4.359.592
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	1.628.543	1.326.592
3) Danaro e valori in cassa	537	511
Totale disponibilità liquide	1.629.080	1.327.103
Totale attivo circolante (C)	45.128.145	43.904.350
D) RATEI E RISCONTI	12.375	34.937
TOTALE ATTIVO	126.983.491	131.571.364
	31-12-2019	31-12-2018

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	22.458.263	22.458.263
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	415	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	7.883	0
Versamenti in conto aumento di capitale	510.000	150.000
Varie altre riserve	0	3
Totale altre riserve	517.883	150.003
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(32.600)	(104.347)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	(3.578.747)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	55.841	3.587.045
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto (A)	22.999.802	22.512.217
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Per imposte, anche differite	16.722	16.722
3) Strumenti finanziari derivati passivi	32.600	104.347
Totale fondi per rischi e oneri (B)	49.322	121.069
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
	240.789	245.174
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	24.014.744	23.340.470
Esigibili oltre l'esercizio successivo	27.253.567	30.872.897
Totale debiti verso banche	51.268.311	54.213.367
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	135.104	0
Totale acconti	135.104	0
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.670.310	1.430.827
Esigibili oltre l'esercizio successivo	135.442	213.473
Totale debiti verso fornitori	1.805.752	1.644.300
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	238.079	295.086
Totale debiti tributari	238.079	295.086
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	53.715	56.349
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	53.715	56.349
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	589.957	368.613
Esigibili oltre l'esercizio successivo	40.560	1.031.945
Totale altri debiti	630.517	1.400.558
Totale debiti (D)	54.131.478	57.609.660
E) RATEI E RISCONTI		
	49.562.100	51.083.244
TOTALE PASSIVO	126.983.491	131.571.364

CONTO ECONOMICO	31-12-2019	31-12-2018
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.656.555	7.013.916
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.006.029)	336.551
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	1.062.899	1.568.368
Altri	925.113	2.408.772
Totale altri ricavi e proventi	1.988.012	3.977.140
Totale valore della produzione	5.638.538	11.327.607
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	19.271	20.135
7) Per servizi	1.379.832	2.082.392
8) Per godimento di beni di terzi	124.659	116.868
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	401.173	404.325
b) Oneri sociali	149.302	147.208
c) Trattamento di fine rapporto	32.862	33.062
Totale costi per il personale	583.337	584.595
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.693.334	1.824.026
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	9.850	80.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.703.184	1.904.026
14) Oneri diversi di gestione	276.018	284.745
Totale costi della produzione	4.086.301	4.992.761
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	1.552.237	6.334.846
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	654	1.358
Totale proventi diversi dai precedenti	654	1.358
Totale altri proventi finanziari	654	1.358
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	1.079.782	1.273.031
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.079.782	1.273.031
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	(1.079.128)	(1.271.673)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
19) Svalutazioni:		
a) Di partecipazioni	245.576	0
Totale svalutazioni	245.576	0
Totale rettifiche di attività e passività finanziarie (18-19)	(245.576)	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	227.533	5.063.173
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	73.435	374.846
Imposte differite e anticipate	98.257	1.101.282
Totale imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	171.692	1.476.128
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	55.841	3.587.045

	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' OPERATIVA (METODO INDIRETTO)		
Utile (perdita) dell'esercizio	55.841	3.587.045
Imposte sul reddito	171.692	1.476.128
Interessi passivi/(attivi)	1.079.128	1.271.673
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.306.661	6.334.846
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	32.862	114.106
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.693.334	1.824.026
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	(107.475)
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	255.426	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.981.622	1.830.657
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.288.283	8.165.503
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(2.117.445)	(336.551)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(291.154)	(209.191)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	161.452	(1.294.981)
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	22.562	85.386
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(1.521.144)	(1.584.077)
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	610.661	(1.569.350)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(3.135.068)	(4.908.764)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	153.215	3.256.739
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.079.128)	(1.271.673)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(37.247)	(852.294)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(1.116.375)	(2.123.967)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(963.160)	1.132.772
B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	0	(636.938)
Disinvestimenti	4.099.772	1.196.346
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(249.576)	0

Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	3.850.196	559.408
C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	674.274	16.100.127
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(3.619.330)	(17.216.353)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	359.997	107.478
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.585.059)	(1.008.748)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	301.977	683.432
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	1.326.592	563.493
Assegni	0	80.000
Denaro e valori in cassa	511	178
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.327.103	643.671
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.628.543	1.326.592
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	537	511
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.629.080	1.327.103
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2019

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2019 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

ATTIVITA' SVOLTE

La vostra società opera nel settore della logistica, il suo scopo sociale è infatti la progettazione, esecuzione, costruzione, allestimento e gestione dell'Interporto di Livorno-Guasticce, inteso quale complesso organico di strutture e servizi integrati e finalizzati allo scambio di merci tra le diverse modalità di trasporto, comunque comprendente uno scalo ferroviario idoneo a formare o ricevere treni completi ed in collegamento con porti, aeroporti, e viabilità di grande comunicazione. La Società ha inoltre tra i suoi obiettivi quello di sviluppare il proprio status strategico di retro porto dello scalo portuale di Livorno.

PRINCIPI DI REDAZIONE

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio;
- rilevare e rappresentare le voci tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - implica la

rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali. Pertanto in base a tale principio gli effetti di operazioni relative a immobili compromessi in vendita entro la data di chiusura dell'esercizio, assistiti da caparre confirmatorie, sono stati imputati al presente bilancio d'esercizio.

Il saldo delle differenze degli arrotondamenti relativi all'espressione in unità di euro delle voci di bilancio ha rilevanza extracontabile ed è allocato tra le "Altre riserve", per la somma algebrica dei differenziali di stato patrimoniale, oppure tra i "Proventi ed Oneri finanziari", per la somma algebrica dei differenziali di conto economico.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

Prospettiva della continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito. Sempre in relazione alla continuità aziendale si rinvia a quanto indicato in nota integrativa nel paragrafo relativo ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Il bilancio è redatto in unità di euro.

CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA DEL CODICE CIVILE

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423, quinto comma del Codice Civile.

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E ADATTAMENTO

Le voci dell'attivo e del passivo appartenenti a più voci dello Stato patrimoniale sono specificatamente richiamate.

Ai sensi dell'art. 2423 ter, quinto comma del Codice Civile, non si sono manifestate problematiche di comparabilità e adattamento delle voci di bilancio dell'esercizio corrente con quelle relative all'esercizio precedente.

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Immobilizzazioni immateriali

Non figurano in bilancio immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione e rispettose anche della normativa fiscale.

Sono state applicate aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% in caso di acquisizioni nell'esercizio, in quanto ritenute rappresentative dell'effettivo deperimento.

Le immobilizzazioni non hanno subito perdite durevoli di valore.

Le spese di manutenzione e riparazione non incrementative del valore del bene sono state imputate al Conto Economico, quelle incrementative vengono capitalizzate sul valore del cespite.

Le Immobilizzazioni Materiali in corso di esecuzione vengono patrimonializzate ai costi di produzione diretti e indiretti effettivamente sostenuti fino alla data di chiusura dell'esercizio, inclusi gli interessi passivi maturati sui finanziamenti specifici per la realizzazione delle opere stesse. Tali immobilizzazioni iniziano l'ammortamento solo con l'entrata in funzione delle opere realizzate.

Contributi in conto impianti

I contributi in conto impianti vengono contabilizzati, nel rispetto del principio della prudenza, al momento in cui viene ottenuta la certezza del relativo conseguimento.

I contributi in conto impianti riferiti a beni ammortizzabili vengono prima interamente imputati al conto economico al momento della emanazione del provvedimento amministrativo che ne dispone il pagamento e sono poi oggetto di risconto passivo, in quanto di competenza di esercizi futuri. Ultimata la realizzazione dei cespiti oggetto di contribuzione ed avviato il processo di ammortamento degli stessi viene imputata alla voce A/5 del c/economico la quota parte dei contributi determinata con la stessa aliquota applicata per l'ammortamento del cespite a cui si riferiscono.

Operazioni di locazione finanziaria

Le operazioni di locazione finanziaria sono rilevate, conformemente alla normativa civilistica vigente, sulla base del 'metodo patrimoniale' che prevede la contabilizzazione a conto economico dei canoni di locazione di competenza.

L'adozione della 'metodologia finanziaria' avrebbe comportato la contabilizzazione a conto economico, in luogo dei canoni, delle quote di ammortamento sul valore dei beni acquisiti in leasing, commisurate alla durata di utilizzo, e degli interessi sul capitale residuo finanziato, oltre all'iscrizione dei beni nell'attivo patrimoniale e del residuo debito nel passivo patrimoniale.

La sezione specifica di nota integrativa riporta le informazioni correlate agli effetti della 'metodologia finanziaria'.

Partecipazioni

Le partecipazioni sono classificate nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della loro destinazione.

Partecipazioni immobilizzate

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione e svalutate nel caso di perdita durevole di valore.

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita sono relative a beni immobili oggetto di futura dismissione che, ai sensi dell'OIC 16 par. 75, sono state riclassificate nell'attivo circolante e pertanto valutate al minore fra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato; tali beni non sono oggetto di ammortamento.

Strumenti finanziari derivati

La società ha sottoscritto, in precedenti esercizi, derivati di copertura di flussi finanziari.

I derivati di copertura di flussi finanziari comportano l'imputazione del valore corrente nell'attivo dello stato patrimoniale, nella specifica voce delle immobilizzazioni finanziarie ovvero dell'attivo circolante a seconda della destinazione, o nel passivo nella specifica voce ricompresa tra i fondi per rischi e oneri; la contropartita derivante dalla valorizzazione del derivato è rappresentata da una riserva di patrimonio netto.

Crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i crediti dell'attivo circolante sono esposti al presumibile valore di realizzo.

Per quanto riguarda i crediti verso clienti, il valore nominale dei crediti esistenti viene rettificato con un fondo svalutazione crediti, in modo da tenere conto di tutti i rischi di mancato realizzo. Per quanto riguarda gli altri crediti il valore di iscrizione corrisponde al valore nominale.

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

La voce "Crediti tributari" accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o compensazione.

Le voce "Imposte anticipate" accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Le attività per imposte anticipate, in aderenza al principio generale della prudenza, sono state rilevate in presenza di ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui le stesse si riverseranno, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare; il tutto come meglio specificato nel successivo specifico paragrafo della presente nota.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale, corrispondente all'effettivo importo a fine esercizio e sono composte da depositi bancari e della cassa.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale. In tali voci sono ripartite le quote di debito o di credito e di costo o di ricavo comuni all'esercizio in chiusura e a quello successivo. Fra risconti passivi figura la voce relativa al risconto dei contributi pubblici in conto impianti ottenuti.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stati accantonati in misura da coprire adeguatamente le perdite ed i

debiti determinabili in quanto a natura e certezza o probabilità dell'evento, ma non definiti, alla data di chiusura dell'esercizio, in rapporto all'ammontare o alla data di insorgenza.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi che sono a disposizione.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

In conformità con l'OIC 31 par.19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria o finanziaria).

Fondi per imposte, anche differite

Accoglie le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Debiti

I debiti sono stati rilevati al valore nominale, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione qualora il tasso di interesse effettivo sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, in tal caso questo ultimo viene utilizzato per attualizzare i flussi finanziari futuri derivanti dal debito al fine di determinare il suo valore iniziale di iscrizione.

L'attualizzazione dei debiti non è stata effettuata per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

Ricavi

Sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza, con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

Costi

Sono esposti in bilancio secondo il principio della prudenza e della competenza, con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

Imposte sul reddito di esercizio

Le imposte sul reddito correnti sono iscritte in base alla determinazione del reddito imponibile in conformità alle aliquote e alle disposizioni vigenti.

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti,
- l'ammontare delle imposte differite o anticipate in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Rendiconto finanziario

E' il documento che riassume tutti i flussi di cassa che sono avvenuti nell'esercizio ed in particolare riassume le fonti che hanno incrementato i fondi liquidi disponibili per la società e gli impieghi che, al contrario, hanno comportato un decremento delle stesse liquidità. I riferimenti sulla compilazione di questo documento si ritrovano nel principio OIC n.10; quest'ultimo afferma che il rendiconto finanziario deve riassumere:

- l'attività di finanziamento (sia autofinanziamento sia esterno);
- le variazioni delle risorse finanziarie causate dall'attività produttiva di reddito;
- l'attività di investimento dell'impresa;
- le variazioni della situazione patrimoniale-finanziaria.

Il rendiconto finanziario è stato redatto con il metodo indiretto, ricavando il flusso della gestione corrente partendo dal risultato d'esercizio economico. Si tratta quindi di una riconciliazione tra il reddito economico, calcolato sulla base del principio di competenza e il flusso di cassa monetario generato dalla gestione corrente.

Nel bilancio non vengono riportate le voci il cui importo, in entrambi gli esercizi comparati, è uguale a zero.

ALTRE INFORMAZIONI

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP), al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

Ai sensi dell'articolo 2427, punto 4 del Codice Civile, si riporta un prospetto riepilogativo delle variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo e del passivo:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0	0
Immobilizzazioni immateriali	0	0	0
Immobilizzazioni materiali	81.558.237	87.351.343	(5.793.106)
Immobilizzazioni finanziarie	284.734	280.734	4.000
Rimanenze	0	0	0
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	40.335.100	38.217.655	2.117.445
Crediti	3.163.965	4.359.592	(1.195.627)
Attività finanziarie che non costituiscono immob.ni	0	0	0
Disponibilità liquide	1.629.080	1.327.103	301.977
Ratei e risconti attivi	12.375	34.937	(22.562)
Totale attivo	126.983.491	131.571.364	(4.587.873)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Capitale sociale	22.458.263	22.458.263	0
Riserva legale	415	0	415
Altre riserve	517.883	150.003	367.880
Riserva operazioni copertura flussi finanziari attesi	-32.600	-104.347	71.747
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-3.578.747	3.578.747
Utile (perdita) dell'esercizio	55.841	3.587.045	(3.531.204)
Fondi per rischi ed oneri	49.322	121.069	(71.747)
Trattamento di fine rapporto	240.789	245.174	(4.385)
Debiti	54.131.478	57.609.660	(3.478.182)
Ratei e risconti passivi	49.562.100	51.083.244	(1.521.144)
Totale passivo	126.983.491	131.571.364	(4.587.873)

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

Al termine del precedente esercizio il bilancio della Società presentava immobilizzazioni per un totale di euro 87.632.077

Tale importo era costituito per euro 87.351.343 da immobilizzazioni materiali e per euro 280.734 da immobilizzazioni finanziarie.

Al 31/12/2019 le immobilizzazioni complessivamente ammontano ad euro 81.842.971.

Per ciascuna categoria viene indicato il valore alla data di chiusura dell'esercizio:

Immobilizzazioni materiali	euro 81.558.237
Immobilizzazioni finanziarie	euro 284.734

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 81.558.237 (€ 87.351.343 nel precedente esercizio).

A fine esercizio le proprietà immobiliari della Società (corredate di 20 km. di strade, 50 km. di fognature, 80 km. di opere impiantistiche, 6 km. di recinzione, 13 cabine elettriche, un terminal ferroviario di mq. 130.000 e due gate di accesso) possono riassumersi come segue:

- magazzini mq. 46.640 (di cui frigoriferi per mq. 4.620) con piazzali pertinenziali per mq. 85.340
- piazzali operativi mq. 180.000
- uffici e servizi mq. 7.260
- tendostrutture mq. 4.000
- impianti fotovoltaici per 780 kw
- aree edificabili per mq. 150.000

Si evidenzia che il valore complessivo di mercato del patrimonio immobiliare della Società, come risulta da perizia redatta da professionista indipendente è ampiamente superiore a quello contabile.

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	111.927.840	2.199.656	362.096	256.950	885.793	115.632.335
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	26.645.371	1.190.193	217.395	228.033	0	28.280.992
Valore di bilancio	85.282.469	1.009.463	144.701	28.917	885.793	87.351.343
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	141.011	466.156	42.106	18.468	0	667.741
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(6.175.125)	0	0	0	0	(6.175.125)
Ammortamento dell'esercizio	1.479.760	166.002	35.034	12.538	0	1.693.334
Altre variazioni	0	0	0	0	1.407.612	1.407.612
Totale variazioni	(7.513.874)	300.154	7.072	5.930	1.407.612	(5.793.106)
Valore di fine esercizio						
Costo	103.230.116	2.665.812	404.202	275.418	2.293.405	108.868.953
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	25.461.521	1.356.195	252.429	240.571	0	27.310.716
Valore di bilancio	77.768.595	1.309.617	151.773	34.847	2.293.405	81.558.237

L'importo della voce terreni e fabbricati comprende terreni per euro 6.613.837. Gli altri cespiti ricompresi nella voce terreni e fabbricati sono ammortizzati all'aliquota del 2% per strade e urbanizzazioni, del 3% per gli immobili operativi, del 4% per la copertura con pannelli fotovoltaici sul magazzino lotto T e del 10% per le costruzioni leggere.

Gli impianti e macchinari vengono ammortizzati all'aliquota del 10%, le attrezzature a quella del 12% e gli altri beni alle aliquote del 20% per macchine elettroniche e automezzi e del 12% per mobili e arredi.

E' stato considerato che il valore residuo, rapportato al costo della bonifica geotecnica dei terreni, rimane per gli immobili anche al termine del periodo di vita utile ovvero al termine del processo di ammortamento degli stessi. Quindi le basi imponibili dei piani di ammortamento tengono conto del valore residuo per effetto della bonifica geotecnica ivi effettuata.

Per quanto riguarda la voce terreni e fabbricati si registra un incremento di € 1.432.774 (di cui euro 1.281.494 relativo a fabbricati e euro 151.280 a terreni) dovuto al ripristino tra le immobilizzazioni del lotto F, dopo che era stato inserito con il piano di consolidamento e sviluppo del 2016 tra i beni merce dell' attivo circolante, in quanto nel nuovo piano strategico approvato dalla società non è più prevista la sua vendita ma la realizzazione di un truck village. Il decremento di € 7.607.899 (di cui euro 7.105.595 relativo a fabbricati e euro 502.304 per terreni) si riferisce , sempre con riferimento al nuovo piano strategico ,alla riclassificazione nell'attivo circolante delle immobilizzazioni materiali destinate alla vendita in quanto relative a beni immobili oggetto di futura dismissione quali i piazzali per mq. 80.678 (lotti O1, S, J e U) oltre al 50% della Palazzina Colombo. La riclassifica netta del valore di bilancio ammonta quindi a € 6.175.125 (di cui € 351.024 per terreni).

Si registra altresì un incremento dei fabbricati per € 141.011 si riferiscono a interventi di manutenzione straordinaria incrementativa del valore dei cespiti.

L' incremento della voce impianti è correlato all' ultimazione e messa in funzione nell' esercizio di un impianto di potabilizzazione dell' acqua proveniente da falde acquifere sotterranee.

L' incremento delle attrezzature e degli altri beni è principalmente correlato all' acquisto ed installazione di nuovi contatori per la misurazione elettronica dei consumi di energia elettrica e di telecamere tattili.

Le immobilizzazioni in corso si riferiscono per euro 1.661.240 al magazzino del freddo, per euro 281.135 a bonifiche nell'area est dell'Interporto, per euro 208.098 al collegamento ferroviario con il Porto e per euro 142.932 ad altre immobilizzazioni.

Operazioni di locazione finanziaria

La società ha in essere n. 1 contratto di locazione finanziaria per una tendostruttura di mq. 10.500 realizzata in prossimità del varco est dell'Interporto per il quale, ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 22, C.C. si forniscono le seguenti informazioni:

- contratto di leasing n. LI1337372 del 04/07/2011,
- durata del contratto di leasing 136 mesi, con decorrenza dal 04/10/2011 al 01/02/2023;
- bene utilizzato: n° 2 tende con struttura polivalente ad arco d'acciaio;
- costo del bene € 1.068.000;

- Maxicanone pagato il 04/07/2011 pari a € 106.800;
- Corrispettivo globale € 1.281.778 oltre IVA (anticipo più somma dei canoni periodici).

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le operazioni di locazione finanziaria, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22 del codice civile:

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	1.068.000
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	(160.200)
Rettifiche e riprese di valore che sarebbero state di competenza dell'esercizio	0
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	234.341
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	23.448

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 284.734 (€ 280.734 nel precedente esercizio).

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

	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	250.734	30.000	280.734
Valore di bilancio	250.734	30.000	280.734
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	245.576	0	245.576
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	241.576	0	241.576
Totale variazioni	4.000	0	4.000
Valore di fine esercizio			
Costo	254.734	30.000	284.734
Valore di bilancio	254.734	30.000	284.734

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Partecipazioni in imprese controllate

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile si segnala che la società non detiene partecipazioni in imprese controllate, né direttamente, né per tramite di società fiduciarie o per interposta persona.

Partecipazioni in imprese collegate

Vengono di seguito riportati i dati relativi alle partecipazioni in imprese collegate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile:

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Trailer Service S.r.l.	Livorno (LI)	01624680490	100.000	32.432	291.557	33.000	33,00	246.734
Cold Storage Customs S.r.l.	Collesalveti (LI)	01685180497	20.000	(384.518)	(349.156)	8.000	40,00	8.000
Totale								254.734

Le partecipazioni nelle imprese collegate al 2019 si riferiscono a:

- quota nella Trailer Service S.r.l., costituita nell'esercizio 2009, con sede in Livorno Via dei Fulgidi n° 6, per la gestione e la sosta dei mezzi di trasporto, la movimentazione di merci di qualsiasi genere, la movimentazione dei container e l'offerta di spazi e servizi adeguati per le merci in import e in export con una partecipazione del 33%. In considerazione dei positivi risultati economici raggiunti e delle prospettive di crescita sia in termini di fatturato che di investimenti, non si ritiene che vi siano i presupposti per svalutare la partecipazione della Società .
- quota di partecipazione nella Cold Storage Customs S.r.l., costituita nell'esercizio 2011, con sede in Collesalveti Via delle Colline n° 100, per la gestione attraverso celle frigo di depositi e aree doganali di merci terze (prevalentemente frutta) con una partecipazione del 20% per il valore nominale di euro 4.000. Il Consiglio di Amministrazione, preso atto della difficoltà finanziaria della Società CSC da collegare alla crisi che ha riguardato la cooperativa CFT (che deteneva l'altro 80 % della partecipazione), ha rilevato la perdita del capitale ai sensi dell'art. 2482 ter C.C. Il bilancio 2018 veniva approvato in data 12 dicembre 2019. L'Assemblea il 13 dicembre 2019 ha proceduto all'integrale copertura della perdita infrannuale nel periodo gennaio/settembre 2019 , ad aumentare il capitale a euro 70.000 con la sottoscrizione del 60% da parte del nuovo socio LH srl e del 40% da parte della Società Interporto per poi ridurlo a euro 20.000 eliminando le residue perdite. Sulla perdita al 31 dicembre 2019 inciderà anche il risultato negativo dell'ultimo trimestre dell'esercizio che, sulla base anche dei risultati a consuntivo al 30.04.2020, si ritiene possa essere bilanciato da un equivalente risultato positivo che C.S.C., compatibilmente con il quadro economico sanitario nazionale e internazionale, potrà andare a conseguire nell'esercizio 2020. Non si ritiene quindi che vi siano i presupposti per svalutare la partecipazione della società , già iscritta al valore nominale.

Partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361, comma 2 del Codice Civile, si segnala che la società non ha assunto partecipazioni comportanti la responsabilità illimitata.

Partecipazioni in altre imprese

Le partecipazioni nelle altre imprese sono rappresentate da n. 30 azioni del valore nominale complessivo di € 30.000 della Società U.I.R. Net SpA (di cui 10 sottoscritte nell'esercizio 2006 e n. 20 sottoscritte nell'esercizio 2007) e corrispondenti al 2,63 % del capitale di tale società. La Società UirNet è nata nel 2005 ai sensi del Decreto Ministeriale n. 18T del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, quale Società di scopo per la realizzazione del progetto per lo sviluppo della piattaforma nazionale per la logistica integrata e l'Intermodalità attraverso la messa in rete dei servizi che verranno utilizzati nel settore del trasporto e della logistica, con l'obiettivo di

migliorare l'efficienza dei servizi intermodali e di incrementare gli standard di sicurezza nell'intero programma della filiera.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita sono pari a € 40.335.100 (€ 38.217.655 nel precedente esercizio).

Ai sensi dell'OIC 16 par.75 sono state riclassificate nell'attivo circolante e pertanto valutate al minore fra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, e non sono oggetto di ammortamento.

	Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita
Valore di inizio esercizio	38.217.655
Variazione nell'esercizio	2.117.445
Valore di fine esercizio	40.335.100

Nel corso dell'esercizio ci sono stati da un lato incrementi per € 5.541.357 per riclassificazione nell'attivo circolante delle immobilizzazioni materiali destinate alla vendita in quanto relative a beni immobili oggetto di futura dismissione quali i piazzali per mq. 80.678 (lotti O1, S, J e U) oltre al 50% della Palazzina Colombo e per 139.147 per interventi di manutenzione straordinaria incrementativi del valore delle immobilizzazioni destinate alla vendita che ritroviamo anche nel c/economico tra le rimanenze finali.

I decrementi per € 2.145.175 si riferiscono alle vendite di mq. 463 di uffici della palazzina Vespucci e di un magazzino del lotto A e per €1.417.884 al ripristino tra le immobilizzazioni del lotto F, dopo che era stato inserito con il piano di consolidamento e sviluppo del 2016 tra i beni merce dell'attivo circolante, in quanto nel nuovo piano strategico approvato dalla società non è più prevista la sua vendita ma la realizzazione di un truck village.

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 3.163.965 (€ 4.359.592 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	1.570.101	240.000	1.810.101	9.850	1.800.251
Verso imprese collegate	252.051	36.210	288.261	0	288.261
Crediti tributari	115.723	12.265	127.988		127.988
Imposte anticipate			633.122		633.122
Verso altri	282.388	31.955	314.343	0	314.343
Totale	2.220.263	320.430	3.173.815	9.850	3.163.965

I Crediti verso i clienti sono iscritti al loro valore nominale rettificato dell'importo di euro 9.850 accantonate a titolo di svalutazione prudenziale nel relativo fondo, che invece è stato interamente

utilizzato relativamente all'accantonamento fatto nel precedente esercizio in relazione al credito commerciale verso la collegata Cold Storage Customs S.r.l..

	Saldo al 31/12/2018	Utilizzo	Incremento	Saldo al 31/12/2019
Fondo svalutazione crediti	80.000	80.000	9.850	9.850

I crediti verso clienti comprendono crediti per effetti esigibili per € 127.542 e per fatture da emettere per € 328.484.

I crediti tributari pari a euro 127.988, sono costituiti prevalentemente dal credito IRES dell'esercizio ammontante ad euro 31.716, dal credito di imposta IRAP per eccedenza Ace per euro 61.132 e da altri crediti per euro 35.140.

Il credito per imposte anticipate di euro 633.122 è relativo a differenze temporanee deducibili e perdite fiscali riportabili negli esercizi successivi; per la descrizione puntuale si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

I crediti verso altri, pari ad euro 314.343, sono così costituiti:

- acconti a fornitori euro 259.974
- crediti v/GSE per incentivi su impianto fotovoltaico euro 16.293
- altri crediti euro 38.076

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.518.947	281.304	1.800.251	1.560.251	240.000	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	204.516	83.745	288.261	252.051	36.210	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	231.582	(103.594)	127.988	115.723	12.265	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	731.380	(98.258)	633.122			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.673.167	(1.358.824)	314.343	282.388	31.955	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.359.592	(1.195.627)	3.163.965	2.210.413	320.430	0

Crediti - Ripartizione per area geografica

Non si è proceduto ad alcuna ripartizione geografica dei crediti dell'attivo circolante, in quanto ritenuta non significativa.

Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile, si precisa che la società non ha posto in essere operazioni di finanziamento con la cessione temporanea di beni né operazioni di prestito di beni dietro deposito a titolo cauzionale di una somma di denaro.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 1.629.080 (€ 1.327.103 nel precedente esercizio). Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio, le disponibilità liquide sono vincolate al pagamento delle rate dei mutui garantiti da cessioni di credito ed in parte alle residue eccedenze di cassa della vendita dei lotti G e G1 ancora da utilizzare sebbene con destinazione già stabilita.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.326.592	301.951	1.628.543
Denaro e altri valori in cassa	511	26	537
Totale disponibilità liquide	1.327.103	301.977	1.629.080

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 12.375 (€ 34.937 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	34.937	(22.562)	12.375
Totale ratei e risconti attivi	34.937	(22.562)	12.375

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2019, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Composizione dei risconti attivi

Descrizione	Importo
Risconti attivi su assicurazioni	1.584
Risconti attivi su canoni di manutenzione	5.209
Risconti attivi su canoni di noleggio	2.505
Risconti attivi su commissioni per fidejussione	2.753
Altri risconti attivi	324
Totale	12.375

Oneri finanziari capitalizzati

Ai sensi dell'art. 2427, punto 8 del Codice Civile, si precisa che, nell'esercizio, non si è proceduto ad imputazione di oneri finanziari ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale.

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO**A) PATRIMONIO NETTO**

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 22.999.802 (€ 22.512.217 nel precedente esercizio).

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	22.458.263	0	0	0	0	0		22.458.263
Riserva legale	0	0	415	0	0	0		415
Altre riserve								
Riserva straordinaria	0	0	7.883	0	0	0		7.883
Versamenti in conto aumento di capitale	150.000	0	0	360.000	0	0		510.000
Varie altre riserve	3	0	0	0	3	0		0
Totale altre riserve	150.003	0	7.883	360.000	3	0		517.883
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(104.347)	0	0	71.747	0	0		(32.600)
Utili (perdite) portati a nuovo	(3.578.747)	0	3.578.747	0	0	0		0
Utile (perdita) dell'esercizio	3.587.045	0	(3.587.045)	0	0	0	55.841	55.841
Totale Patrimonio netto	22.512.217	0	0	431.747	3	0	55.841	22.999.802

L'utile del precedente esercizio di euro 3.587.045 è stato destinato in parte a parziale copertura delle perdite portate a nuovo nei precedenti esercizi ed in parte accantonato a riserve.

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Azioni/quote	Numero	Valore nominale in euro
Azioni ordinarie	43.485	22.458.263
Totale	43.485	22.458.263

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	22.458.263	0	0	0	0	0		22.458.263
Altre riserve								
Versamenti in conto aumento di capitale	150.000	0	0	0	0	0		150.000
Varie altre riserve	(1)	0	0	0	0	4		3
Totale altre riserve	149.999	0	0	0	0	4		150.003
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(211.822)	0	0	107.475	0	0		(104.347)
Utili (perdite) portati a nuovo	(3.782.945)	0	204.198	0	0	0		(3.578.747)
Utile (perdita) dell'esercizio	204.198	0	(204.198)	0	0	0	3.587.045	3.587.045
Totale Patrimonio netto	18.817.693	0	0	107.475	0	4	3.587.045	22.512.217

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	22.458.263			0	0	0
Riserva legale	415		B	0	0	0
Altre riserve						
Riserva straordinaria	7.883		A,B,C	7.883	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	510.000		A	0	0	0
Totale altre riserve	517.883			7.883	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(32.600)			0	0	0
Totale	22.943.961			7.883	0	0
Residua quota distribuibile				7.883		
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro						

Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Le informazioni richieste dall'articolo 2427-bis, comma 1 numero 1 lettera b-quater) del codice civile relativamente alla specificazione dei movimenti avvenuti nell'esercizio sono riepilogate nella tabella sottostante:

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(104.347)
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	71.747
Valore di fine esercizio	(32.600)

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 49.322 (€ 121.069 nel precedente esercizio).

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

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	16.722	104.347	0	121.069
Variazioni nell'esercizio					
Utilizzo nell'esercizio	0	0	71.747	0	71.747
Totale variazioni	0	0	(71.747)	0	(71.747)
Valore di fine esercizio	0	16.722	32.600	0	49.322

Tra i fondi per imposte sono iscritte, passività per imposte differite per Euro 16.722 relative a

differenze temporanee tassabili, per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo della presente nota integrativa.

La voce strumenti finanziari derivati passivi per 32.600 ricomprende la valorizzazione del derivato di copertura in essere con MPS Capital Services.

C) TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 240.789 (€ 245.174 nel precedente esercizio).

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	245.174
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	32.862
Utilizzo nell'esercizio	19.400
Altre variazioni	(17.847)
Totale variazioni	(4.385)
Valore di fine esercizio	240.789

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2019 verso i dipendenti in forza a tale data.

L'importo dell'incremento è al netto dell'imposta sostitutiva del TFR pari ad euro 717.

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

D) DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 54.131.478 (€ 57.609.660 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	54.213.367	(2.945.056)	51.268.311
Acconti	0	135.104	135.104
Debiti verso fornitori	1.644.300	161.452	1.805.752
Debiti tributari	295.086	(57.007)	238.079
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	56.349	(2.634)	53.715
Altri debiti	1.400.558	(770.041)	630.517
Totale	57.609.660	(3.478.182)	54.131.478

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	54.213.367	(2.945.056)	51.268.311	24.014.744	27.253.567	418.609
Acconti	0	135.104	135.104	135.104	0	0
Debiti verso fornitori	1.644.300	161.452	1.805.752	1.670.310	135.442	0
Debiti tributari	295.086	(57.007)	238.079	238.079	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	56.349	(2.634)	53.715	53.715	0	0

Altri debiti	1.400.558	(770.041)	630.517	589.957	40.560	0
Totale debiti	57.609.660	(3.478.182)	54.131.478	26.701.909	27.429.569	418.609

I debiti sono valutati al loro valore nominale.

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2019 , pari ad euro 51.268.311 è così dettagliato:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
1- finanziamento € mgl. 16.000 (06/03/06)	16.000.000	-	-	16.000.000
2- finanziamento € mgl. 1.400 (22/07/08)	-	855.556	-	855.556
3- finanziamento € mgl. 7.175 (23/09/08)	-	6.568.744	-	6.568.744
4- finanziamento € mgl. 8.000 (31/10/08)	-	6.491.949	-	6.491.949
5- finanziamento € mgl. 2.000 (31/10/08)	-	1.632.221	-	1.632.221
6- finanziamento € mgl. 2.500 (10/06/09)	-	693.893	-	693.893
7- finanziamento € mgl. 5.000 (09/09/09)	-	3.728.694	-	3.728.694
8- finanziamento € mgl. 2.400 (03/05/10)	-	873.761	-	873.761
9- finanziamento € mgl. 1.850 (14/06/10)	-	1.395.056	-	1.395.056
10- finanziamento € mgl. 5.500 (24/02/11)	983.030	1.020.458	-	2.003.488
11- finanziamento € mgl. 3.500 (22/07/11)	675.593	1.520.156	418.609	2.614.358
12- finanziamento € mgl. 1.000 (17/10/11)	-	916.983	-	916.983
13- finanziamento € mgl. 300 (24/11/11)	-	42.266	-	42.266
14- finanziamento € mgl. 1.200 (29/05/2013)	-	1.095.221	-	1.095.221
15- scoperti di conto corrente	1.574.353	-	-	1.574.353
16- altri debiti bancari	4.781.768	-	-	4.781.768
TOTALE	24.014.744	26.834.958	418.609	51.268.311

Si evidenzia altresì che, a garanzia dei contratti di finanziamento 1,2,3,4,5,6,7,8, 9,10, 11 e 12 sono stati iscritti sui beni immobili di proprietà della società ipoteche presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno a favore degli Istituti finanziatori ed a carico della Società Interporto Toscano A. Vespucci S.p.A. Livorno – Guasticce.

Il finanziamento di cui al punto 1 è garantito anche da fideiussione di € 18.000.000 prestata dalla Regione Toscana in data 15/03/2006.

Sul finanziamento di cui al punto 4 è stata stipulata in data 31/05/2007 operazione "Interest rate swap" a copertura del rischio di tasso di interesse sull'importo di originari € 8.000.000 con tassi fissi fino al 31/05/2009 e tassi variabili parametrati fino alla scadenza del 30/11/2020. L'importo residuo del finanziamento di riferimento al 31/12/2019 è di € 837.487.

Negli altri debiti bancari sono stati rilevati gli interessi sulle passività bancarie scadute e non pagate senza tener conto degli interessi moratori così come previsto dalla convenzione di ristrutturazione del debito bancario.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al valore nominale e comprendono fatture da ricevere accertate per competenza.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le

passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

L'importo si riferisce a debiti per IMU dell'esercizio per € 135.617, al debito IVA del mese di dicembre 2019 per € 72.092, a ritenute operate nel mese di dicembre 2019 per € 21.176, a IRAP dell'esercizio per € 1.127 e ad altri debiti tributari per € 8.067.

I debiti verso gli Istituti di previdenza si riferiscono ai contributi da versare nell'esercizio 2020.

Gli altri debiti sono costituiti da depositi cauzionali per € 422.401, da caparre confirmatorie di preliminari di vendita € 60.000, da debiti verso amministratori e sindaci per € 66.906 e da altri debiti per € 81.210.

Debiti - Ripartizione per area geografica

Non si è proceduto ad alcuna ripartizione geografica dei debiti, in quanto ritenuta non significativa.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	43.774.703	43.774.703	7.493.608	51.268.311
Acconti	0	0	135.104	135.104
Debiti verso fornitori	0	0	1.805.752	1.805.752
Debiti tributari	0	0	238.079	238.079
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	53.715	53.715
Altri debiti	0	0	630.517	630.517
Totale debiti	43.774.703	43.774.703	10.356.775	54.131.478

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

La società non ha posto in essere operazioni di finanziamento con la cessione temporanea di beni né operazioni di prestito di beni dietro deposito a titolo cauzionale di una somma di denaro.

Ristrutturazione del debito

Nel corso del 2016 la società, a causa del perdurare di difficoltà economiche e finanziarie ha attivato un'operazione di ristrutturazione del debito.

In data 11 ottobre 2016 è stata sottoscritta una Convenzione di Ristrutturazione con il sistema bancario in esecuzione del piano di risanamento dell'esposizione debitoria e di riequilibrio della situazione finanziaria attestato ai sensi e per gli effetti dell'art. 67, comma 3, lett. d), R.D. 267/1942

Qui di seguito sono riportate le informazioni previste dalla Guida OIC 6 concernenti tale operazione di ristrutturazione.

Si ricorda come in conseguenza degli importanti investimenti effettuati negli anni, la Società si sia trovata a detenere da un lato un ingente patrimonio immobiliare valutabile in circa € 96 ml. per i soli beni destinabili alla vendita, ma dall'altro lato gravata da un indebitamento finanziario, pari a circa € 60 ml., il cui rimborso non appariva compatibile con i flussi di cassa generati dalla gestione operativa, costituiti essenzialmente da locazioni immobiliari.

E' stato così elaborato un piano di consolidamento e sviluppo, corredato da una manovra finanziaria basata sulla richiesta di rimodulazione del debito in accompagnamento ad un piano di cessione di asset immobiliari ed allo sviluppo dei nuovi servizi logistici.

Il piano delle dismissioni degli immobili non strategici prevede vendite per circa 65 ml. su un arco temporale che si estende fino al 2022 in modo da consentire il sostanziale azzeramento dell'indebitamento bancario.

A supporto del piano è previsto un importante intervento dei soci Autorità Portuale e Regione Toscana che si sostanzierà in un aumento di capitale di almeno € 6 ml., nell'impegno all'acquisto di un terreno valutabile € 4 ml. e nella proroga della fidejussione rilasciata dalla Regione Toscana a garanzia del principale mutuo ipotecario.

Nel dettaglio, la manovra finanziaria si può così riassumere:

- A) Moratoria del pagamento della quota capitale sino al 31/12/2022 salvo per i tre finanziamenti (Bnl, Cariparma, MPSCS) garantiti da cessione di crediti per cui permane il rimborso in ammortamento.
- B) Per il mutuo "Bullet" garantito da fidejussione regionale è previsto l'allungamento della scadenza sino al 2022
- C) Pagamento della quota interessi solo sulla base delle disponibilità verificabili annualmente (PIK)
- D) Estinzione integrale dei mutui al momento della cessione dei singoli beni a garanzia oppure dell'intero debito residuo al 31/12/2022
- E) Mantenimento della normale operatività delle aperture di credito in conto corrente accordate, con stralcio del 50% a saldo dell'esposizione per Banca Etruria e Cassa di Risparmio di Volterra avvenuto nel corso dell'esercizio 2017.
- F) Obbligo per la Società di utilizzo delle disponibilità di cassa secondo quanto previsto dalla manovra prevedendo come pagamenti obbligatori/consentiti: costi operativi, imposte, tasse e contributi, investimenti integralmente coperti con contributi pubblici, servizio del debito dei finanziamenti garantiti da crediti ceduti.
- G) Determinazione delle seguenti covenant:
 - I. verifica annuale dell'attuazione del Piano;
 - II. verifica periodica dell'avanzamento del piano delle dismissioni;
 - III. possibilità di attivazione da parte del ceto bancario di mandato a vendere in favore del ceto bancario di tutti gli immobili previsti nel piano delle dismissioni;

IV. possibilità di designazione da parte del ceto bancario di consigliere delegato al processo di dismissione degli asset.

Stato di avanzamento del piano di ristrutturazione

In considerazione dei ritardi nell' adempimento degli impegni assunti da Regione Toscana e Autorità Portuale con il protocollo di intesa sottoscritto il 3 maggio 2016, per motivi esterni alla Società, sono state richieste al sistema bancario successive proroghe e così al 30.9.2017, 31.12.2017, 30.6.2018 e 31.12.2018, di fatto sempre tacitamente accettate dal sistema e supportate di volta in volta :

- a) da documenti che attestavano l'evoluzione dell'iter procedurale in corso da parte di Regione Toscana e AdSP
- b) dalla presentazione di piani di tesoreria attestati dall'asseveratore
- c) dal verificarsi degli impegni relativi alle dismissioni degli asset e alla conseguente riduzione del debito
- d) dal sostanziale rispetto da parte della Società delle previsioni di piano a seguito di una gestione sempre condivisa con l'Agente
- e) dalla chiusura in attivo del bilancio 2017 e 2018
- f) dalla costante crescita delle attività presenti nell'infrastruttura con l'insediamento di importati operatori logistici
- g) dalla costante crescita dei servizi e del livello di qualità della struttura;
- h) dallo sviluppo di progettualità che hanno consentito al Vespucci di assumere una rilevante valenza strategica nel sistema logistico ed infrastrutturale della regione
- i) da previsioni di importanti interventi infrastrutturali pubblici (Scavalco ferroviario – adeguamento gallerie appenniniche – innesto ferroviario sulla Collesalveti/Vada)

Nel frattempo, in data 20.11.2017, l'Assemblea della Società deliberava l'Aumento di Capitale di 10 mil riservandone il diritto d'opzione ai soci la cui scadenza veniva più volte prorogata – in relazione ai ritardi suddetti – sino al 31.12.2018.

In data 23 ottobre 2018, considerazione della situazione determinatasi, il Consiglio di amministrazione deliberava di procedere ad un aggiornamento della parte finanziaria del piano di "consolidamento e sviluppo" conferendo in proposito incarico alla soc. KPMG.

In data 10 dicembre 2018 l'Agente Baker Tilly formulava alle Banche una ulteriore richiesta di proroga al 30 giugno 2019 dei termini della convenzione in considerazione dell'impossibilità da parte dei due soci pubblici Regione Toscana e Autorità di Sistema Portuale ad adempiere entro il 31 dicembre agli impegni assunti.

Con delibera in data 20 dicembre 2018 l'Assemblea dei soci stante la situazione sopra descritta

deliberava di prorogare il termine dell'esercizio di opzione per l'aumento del capitale sociale fino al 30 giugno 2019.

Nel frattempo KPMG Advisory elaborava il documento volto a comprendere da un lato l'analisi dell'equilibrio finanziario tramite i flussi di cassa attesi fino al 2019, dall'altro i consuntivi nei primi tre anni di Piano per lo sviluppo di uno scenario denominato di "Steady state" stazionario a parità di manovra finanziaria per verificare lo stato di avanzamento dello stesso e gli obiettivi minimi per la salvaguardia del risanamento del debito. Le risultanze del documento di analisi elaborato da KPMG facevano emergere che, a parità di manovra finanziaria, gli obiettivi per il risanamento della Società erano perseguibili in termini di sostenibilità del debito anche se in un arco temporale di riferimento (2019 – 2022) ridotto rispetto all'originale timing di Piano (2016 – 2022) (documento illustrato ai Soci nell'Assemblea ordinaria del 15 gennaio 2019 e trasmesso attraverso l'Agente Baker Tilly alle banche in data 28 gennaio 2019) .

Nel frattempo la Regione Toscana, impossibilitata a prorogare la fidejussione prestata a garanzia del mutuo bullet di 16 milioni di euro di MPSCS in scadenza nel febbraio 2019 e avendo ricevuto da tale banca richiesta di pagamento del capitale e degli interessi maturati, deliberava nella seduta di Giunta del 25.02.2019 la proposta di una legge regionale con cui prevedere l'acquisto diretto dei due immobili gravati da ipoteca a garanzia del mutuo bullet previa valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio..

Contestualmente la Regione Toscana al fine di adottare i conseguenti atti richiedeva a MPSCS la sospensione dall' escussione della garanzia fideiussoria fino al il 31 dicembre 2019; richiesta che veniva accolta in data 29 marzo 2019. La proposta della Giunta veniva quindi recepita dalla Legge regionale n. 19 del 16 aprile 2019, che all' articolo 13 autorizzava la spesa massima di 24.800 milioni di euro, oltre iva , per l' acquisto dei due immobili.

Alla luce di questo mutato scenario con la modifica sia dell'impianto delle garanzie che assistono la manovra finanziaria del piano di consolidamento e sviluppo sia delle tempistiche dallo stesso previste, il Consiglio di Amministrazione estendendo l'incarico di consulenza a KPMG Advisory approvava il 7 giugno 2019 il "Business Plan 2019 - 2024" che in sintesi prevede:

- Estinzione totale dell'indebitamento al 2025 mediante la dismissione di tutti gli assets non strategici
- Nuovi investimenti per circa 12 milioni di euro destinati per 9,5 milioni allo sviluppo di nuove attività imprenditoriali (impianto celle per il freddo, truck Village, società di servizi, produzione di energia) e per 2,5 milioni alla espansione del Terminal ferroviario
- Investimenti che saranno coperti per 3,5 milioni di euro da contributi pubblici, per 6 milioni dall'aumento di capitale da parte di AdSP e per 2,5 milioni dalle eccedenze dalla vendita di assets.

L'incarico di attestare il piano ex art. 67, 3° comma, lettera d) del R.D. 16/03/1942 n° 267 veniva dato al Rag. Paolo Ferracci.

La Regione Toscana sulla base della valutazione dell'Agenzia del Demanio faceva pervenire in data 4 dicembre 2019 alla Società offerta di acquisto dei due magazzini per € mgl. 20.050 oltre iva ipotizzando la stipula del relativo rogito notarile di acquisto, entro il 23 dicembre, in quanto, sulla base della L.R. 19/2019 non è possibile procedere all'acquisto nel successivo esercizio 2020.

Il Cda del 9 dicembre 2019 nel prendere atto del parere di congruità dell'Agenzia del Demanio confermava la volontà di accettare la proposta di acquisto dei due immobili ai prezzi indicati facendo tuttavia presente come gli stessi siano inferiori a quelli risultanti dalle perizie sulla cui base erano state impostate le linee guida della manovra finanziaria riportata nel nuovo piano industriale predisposto ai sensi e per gli effetti dell'art. 67, comma 3, lett. d), L.F., agli atti dell'assemblea del 28 giugno 2019 e presentato al ceto bancario nostro creditore.

Di conseguenza deliberava di procedere ad una rimodulazione della manovra finanziaria e, quindi, ad un ulteriore aggiornamento del piano ex art. 67 L.F., nonché ad avviare una ulteriore fase di condivisione col ceto bancario facendo presente alla Regione che le tempistiche per concludere il predetto iter non erano compatibili con la stipula di un atto di trasferimento immobiliare nei termini dalla stessa proposti.

La Società procedeva alla pubblicazione della manifestazione di interesse per i due magazzini al fine di sondare il mercato su eventuali interessi relativamente agli immobili, al quale hanno risposto il conduttore del magazzino di 18.000mq ed una Società legata a fondi di investimento internazionali. Successivamente ha manifestato interesse all'acquisto anche il conduttore dell'altro magazzino di 12.000 mq..

L'Assemblea straordinaria dei soci del 18 dicembre 2019 nel frattempo prorogava i termini di sottoscrizione al 30 giugno 2020.

La Regione Toscana, tenuto conto delle tempistiche per il perfezionamento dei contatti di compravendita dei due magazzini evidenziate anche nella nostra lettera di accettazione dell'offerta, con Legge regionale n. 61 del 23 dicembre 2019 deliberava la proroga al 31 dicembre 2020 del termine di acquisto dei due immobili.

Nella seduta del 23 gennaio 2020 veniva approvato dal CdA l'aggiornamento del Piano di Ristrutturazione, revisionato rispetto alla precedente versione in considerazione della nuova valutazione da parte della Regione Toscana dei due magazzini con conseguente rivisitazione della manovra finanziaria con aggiustamenti che si possono così sintetizzare:

- in uno formale, nel quale si sono traslati in avanti i dati al 30 novembre 2020, aggiornando tutte le

proiezioni e pur con questa traslazione vi è una tenuta del fatturato ed è tutto in linea con quanto già in previsione.

- in uno sostanziale, che ingloba l'offerta da parte della Regione Toscana e che automaticamente ritocca la manovra finanziaria con inserimento di buffer che comunque ricoprono tutti i debiti bancari con una rimanenza di cassa che permette anche di accettare proposte di acquisto più basse rispetto al valore di perizia degli immobili.

Il piano aggiornato, evidenziando le modifiche apportate rispetto alla precedente versione, veniva quindi trasmesso da ITAV ai soci, dall' Agente alle banche e da KPMG all' asseveratore.

Nel frattempo sono proseguite le trattative con i soggetti che avevano manifestato interesse all' acquisto dei magazzini in primis con i due conduttori e AdSP incaricava come advisor esterno PWC di effettuare una verifica sia sulla predisposizione della documentazione di piano in linea con le migliori prassi di settore (linee guida per i piani di risanamento e linee guida sull'attività di attestazione) sia sulla congruità e consistenza tra attestazione e piano prima di sottoporre al comitato la proposta di delibera sull'aumento di capitale di ITAV.

L' aggiornamento del piano e la sottostante manovra finanziaria, unitamente alla bozza di attestazione redatta in data 25 aprile 2020 dal Rag. Paolo Ferracci, sono attualmente all' esame del sistema bancario per procedere alla sottoscrizione di una nuova convenzione di ristrutturazione.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 49.562.100 (€ 51.083.244 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	63.714	(14.731)	48.983
Risconti passivi	51.019.530	(1.506.413)	49.513.117
Totale ratei e risconti passivi	51.083.244	(1.521.144)	49.562.100

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. La composizione della voce è così dettagliata:

Composizione dei ratei passivi:

Descrizione	Importo
Ratei passivi su interessi mutui	29.606
Altri ratei passivi	19.377
Totale	48.983

Composizione dei risconti passivi:

Descrizione	Importo
Risconti passivi su contributi	49.239.278
Risconti passivi concessioni diritti superficie	273.839
Totale	49.513.117

La voce più rilevante al 31/12/2019 è rappresentata dai risconti passivi per contributi (pari al 31/12/2018 a euro 50.715.712), ridottosi nell'esercizio a euro 49.239.278 a seguito di:

- imputazione a conto economico delle quote di competenza relative ai contributi in conto impianti per euro 1.059.893,
- ulteriore decremento di € 2.066.541 di risconti di beni che sono stati riclassificati nell'attivo circolante delle immobilizzazioni materiali destinate alla vendita (in quanto relative a beni immobili oggetto di futura dismissione) e che quindi sono diventati una delle componenti per la determinazione del loro valore iscritto in bilancio,
- erogazione del contributo di € 1.650.000 per la realizzazione del magazzino del freddo, sulla base della convenzione stipulata con Ministero Infrastrutture e Trasporti e Regione Toscana il 06/11/2008 ex art. 1 comma 1044 della legge n. 296 del 27/12/2006 per l'eliminazione delle criticità del sistema logistico.

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione è pari ad euro 5.638.538 (euro 11.327.607 nel precedente esercizio).

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.656.555	7.013.916	(1.357.361)
Variazione rimanenze	-2.006.029	336.551	(2.342.580)
Altri ricavi e proventi	1.988.012	3.977.140	(1.989.128)
Totale	5.638.538	11.327.607	(5.689.069)

L'importo dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, ammontante a € 5.656.555 è così suddiviso:

- ricavi operativi correnti (prevalentemente canoni di locazione) € 3.722.155
- vendite di beni iscritti tra le rimanenze € 1.934.400.

Il decremento delle rimanenze finali di € 2.006.029 è stato determinato dalle vendite di 463 mq. di uffici all'interno della palazzina Vespucci e di un magazzino del lotto A, in parte compensato (€ 139.147) dall'incremento di valore di alcuni immobili destinati alla vendita per effetto di manutenzioni straordinarie migliorative apportate agli stessi, in particolare sui lotti W, P ovest e Caboto.

Gli altri ricavi e proventi si riferiscono per euro 1.059.893 a quote di esercizio di contributi in c/capitale riscontati, per euro 657.134 a sopravvenienze attiva (di cui euro 609.544 relative a cauzione escussa a seguito della risoluzione in danno del contratto di completamento delle urbanizzazioni ex L. 240/1990 che ha concluso il suo iter giudiziale con la sentenza favorevole della Corte di Cassazione del 3 dicembre 2019), per euro 263.810 agli incentivi del gse per

l'impianto fotovoltaico e per euro 7.175. ad altre componenti attive.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 10 del Codice Civile, si segnala che non è stata rilevata alcuna ripartizione dei ricavi per categorie di attività in quanto ritenuta non significativa.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 10 del Codice Civile, si segnala che non è stata rilevata alcuna ripartizione dei ricavi per aree geografiche, in quanto ritenuta non significativa.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione sono pari ad euro 4.086.301 (euro 4.992.761 nel precedente esercizio).

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Materie prime, sussidiarie e di consumo	19.271	20.135	(864)
Servizi	1.379.832	2.082.392	(702.560)
Godimento beni di terzi	124.659	116.868	7.791
Salari e stipendi	401.173	404.325	(3.152)
Oneri sociali	149.302	147.208	2.094
Trattamento di fine rapporto	32.862	33.062	(200)
Altri costi del personale	0	0	0
Ammortamento imm.ni immateriali	0	0	0
Ammortamento imm.ni materiali	1.693.334	1.824.026	(130.692)
Svalutazione crediti attivo circolante	9.850	80.000	(70.150)
Accantonamenti per rischi	0	0	0
Oneri diversi di gestione	276.018	284.745	(8.727)
Totale	4.086.301	4.992.761	(906.460)

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.379.832 (€ 2.082.392 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Energia elettrica	135.261	(82.864)	52.397
Gas	119.090	(96.176)	22.914
Spese di manutenzione e riparazione	1.053.797	(507.403)	546.394
Compensi agli amministratori	163.909	(9.496)	154.413
Compensi a sindaci e revisori	45.178	(1.498)	43.680
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	1.250	(1.250)	0
Pubblicità	9.067	1.201	10.268
Consulenze fiscali, amministrative e tecniche	156.734	(15.391)	141.343
Spese telefoniche	31.039	6.438	37.477
Assicurazioni	94.920	(5.946)	88.974
Spese di viaggio e trasferta	9.161	264	9.425
Altri	262.986	9.561	272.547
Totale	2.082.392	(702.560)	1.379.832

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 124.659 (€ 116.868 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	25.333	3.911	29.244
Canoni di leasing beni mobili	83.583	3.048	86.631
Altri	7.952	832	8.784
Totale	116.868	7.791	124.659

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 276.018 (€ 284.745 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
ICI/IMU	136.538	(921)	135.617
Imposta di registro	16.610	(2.071)	14.539
Diritti camerali	576	126	702
Perdite su crediti	15.739	(4.839)	10.900
Abbonamenti riviste, giornali ...	437	(437)	0
Sopravvenienze e insussistenze passive	0	10.790	10.790
Altri oneri di gestione	114.845	(11.375)	103.470
Totale	284.745	(8.727)	276.018

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Proventi da partecipazioni	0	0	0
Proventi diversi dai precedenti	654	1.358	(704)
(Interessi ed altri oneri finanziari)	1.079.782	1.273.031	(193.249)
Totale	-1.079.128	-1.271.673	(192.545)

Proventi da partecipazione

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 11 del Codice Civile, si segnala che nel corso dell'esercizio la società non ha conseguito proventi da partecipazione a titolo di dividendo.

Proventi diversi dai precedenti	31/12/2019
Interessi bancari	654
Proventi da stralcio debiti bancari	0
Totale	654

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	1.068.439
Altri	10.689
Totale	1.079.128

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Svalutazione di partecipazioni	245.576	0	245.576
Totale	-245.576	0	245.576

La svalutazione si riferisce alla partecipazione della Società Cold Storage Customs e come da assemblea del 13 dicembre 2019 si è proceduto alla rinuncia di crediti commerciali di pari importo.

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si segnala che, nel corso dell'esercizio, la società non ha conseguito ricavi di entità o incidenza eccezionali.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si segnala che, nel corso dell'esercizio, la società non ha sostenuto costi di entità o incidenza eccezionali.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

Le imposte del presente esercizio ammontano ad euro 171.692 (euro 1.476.128 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) trasparenza
IRES	0	0	0	(98.257)	
IRAP	73.435	0	0	0	
Totale	73.435	0	0	(98.257)	0

Imposte	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
IRES	0	138.051	(138.051)
IRAP	73.435	236.795	(163.360)
IRAP per eccedenza ACE	0	0	0
Totale	73.435	374.846	(301.411)
Imposte differite (anticipate)	98.257	1.101.282	(1.003.025)
SALDO	171.692	1.476.128	(1.304.436)

Di seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale corrente:

Riconciliazione tra onere fiscale teorico da bilancio e onere fiscale corrente (IRES)

Descrizione	Valore
-------------	--------

Risultato prima delle imposte	227.534
Variazioni in aumento	550.110
- Imposte indeducibili o non pagate	237.050
- Svalutazione crediti e accantonamenti ai fondi	0
- Ravvedimenti operosi	841
- Compensi non pagati amministratori	20.580
- Altre componenti	291.639
Variazioni in diminuzione	187.383
- Utilizzo fondo rischi	0
- Spese e compensi non dedotti esercizi precedenti	86.413
- Altre componenti	100.970
Imponibile fiscale	590.261
- Utilizzo perdite fiscali anni precedenti	472.209
- Rendimento ACE	118.052
Reddito dell'esercizio	0
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (24,00%)	0

Riconciliazione tra onere fiscale teorico da bilancio e onere fiscale corrente (IRAP)

Descrizione	Valore
Componenti positivi	5.638.538
Componenti negativi	3.493.114
Saldo	2.145.424
Variazioni in aumento	320.854
Variazioni in diminuzione	0
Oneri del personale deducibili	583.337
Valore della produzione netta	1.882.941
IRAP corrente per l'esercizio (3.90%)	73.435

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata.

La fiscalità differita viene espressa dall'accantonamento effettuato nel relativo fondo imposte.

Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno.

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

A. Fiscalità differita

L'importo del fondo imposte differite ammonta ad euro 16.722

Rimane accantonato al fondo l'importo relativo alla differenza tra l'ammortamento fiscale dei cespiti entrati in funzione nell'esercizio 2008 effettuato al 100% dell'aliquota e quello civilistico che invece in quell'esercizio è stato effettuato secondo gli stessi criteri dei precedenti esercizi (con aliquota ridotta del 50%).

B. Fiscalità anticipata

Il credito per imposte anticipate ammonta ad euro 633.122 (euro 731.380 nel precedente esercizio).

L'importo rilevato nel precedente esercizio si è ridotto di euro 98.258 prevalentemente per l'utilizzo di perdite fiscali.

La rilevazione delle imposte anticipate è correlata alla ragionevole certezza di un loro recupero attraverso imponibili positivi nei successivi esercizi alla luce delle alienazioni di immobili previste nel piano strategico approvato dall'Assemblea Ordinaria degli Azionisti.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	2.638.009
Totale differenze temporanee imponibili	69.673
Differenze temporanee nette	(2.568.336)
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(714.658)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	98.258
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(616.400)

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
Perdite fiscali	2.913.141	(472.209)	2.440.932	24,00	585.824	0,00	0
Eccedenze ACE non utilizzate	0	75.412	75.412	24,00	18.099	0,00	0
Fondo svalutazione crediti non dedotto	70.983	(70.983)	0	24,00	0	0,00	0
IMU deducibile non pagata	0	67.809	67.809	24,00	16.274	0,00	0
Amministratori non pagati	33.300	(12.720)	20.580	24,00	4.939	0,00	0
Altre tasse non pagate	29.991	3.286	33.277	24,00	7.986	0,00	0

Descrizione	Importo al termine dell' esercizio precedente	Variazione verificatasi nell' esercizio	Importo al termine dell' esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Ammortamenti non imputati a conto economico	69.673	0	69.673	24,00	16.722	0,00	0

	Esercizio corrente - Ammontare	Esercizio corrente - Aliquota fiscale	Esercizio corrente - Imposte anticipate rilevate	Esercizio precedente - Ammontare	Esercizio precedente - Aliquota fiscale	Esercizio precedente - Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali:						
dell'esercizio	0			0		
di esercizi precedenti	2.440.932			2.913.141		

Totale perdite fiscali	2.440.932			2.913.141		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	2.440.932	24,00	585.824	2.913.141	24,00	699.154

Le tabelle sottostanti, distintamente per l'Ires e l'Irap, riepilogano i movimenti dell'esercizio, derivanti dagli incrementi per le differenze temporanee sorte nell'anno e dai decrementi per le differenze temporanee riversate delle voci "Fondo per imposte differite" e "Attività per imposte anticipate".

Fondo per imposte differite

	IRES	TOTALE
1. Importo iniziale	16.722	16.722
2. Aumenti		
2.1. Imposte differite sorte nell'esercizio	0	0
2.2. Altri aumenti	0	0
3. Diminuzioni		
3.1. Imposte differite annullate nell'esercizio	0	0
3.2. Altre diminuzioni	0	0
4. Importo finale	16.722	16.722

Attività per imposte anticipate

	IRES da differenze temporanee	IRES da perdite fiscali	TOTALE
1. Importo iniziale	32.226	699.154	731.380
2. Aumenti			
2.1. Imposte anticipate sorte nell'esercizio	47.299		47.299
2.2. Altri aumenti	0	0	0
3. Diminuzioni			
3.1. Imposte anticipate annullate nell'esercizio	32.227		32.227
3.2. Altre diminuzioni	0	113.330	113.330
4. Importo finale	47.298	585.824	633.122

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	Numero medio
Dirigenti	2
Impiegati	5
Totale Dipendenti	7

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio e delle aziende del Terziario. Tutte le assunzioni sono a tempo indeterminato.

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	107.640	26.520

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	11.592
Altri servizi di verifica svolti	800
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	12.770
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	25.162

Strumenti finanziari

Ai sensi dell'articolo 2427, punto 19 del Codice Civile, si segnala che la società non ha emesso strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, il seguente prospetto riporta impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

	Importo
Impegni	790.191

L'importo di euro 790.191 è così riferito:

- residuo del contratto di leasing sottoscritto il 04/07/2011 relativamente ad una tendostruttura di mq. 10.500 realizzata in prossimità del varco est dell'Interporto per € 234.341.
- fidejussione assicurativa di € 550.000 rilasciata a garanzia degli obblighi assunti con la convenzione sottoscritta il 06/11/2008 con il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e Regione Toscana con originaria scadenza 26/05/2015 e rinnovata semestralmente,
- fidejussione assicurativa di € 5.800 rilasciata a garanzia delle obbligazioni assunte a seguito di concessione del Comune di Collesalveti per la realizzazione di opere di urbanizzazione con scadenza 30/08/2028.

Operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'articolo 2427, punto 22-bis del Codice Civile, si segnala che la società ha posto in essere operazioni con parti correlate aventi natura di finanziamento, concluse a condizioni normali di mercato. Esse riguardano i mutui contratti con MPS Capital Services S.p.A. in data 06/03/2006 per € mgl. 16.000 (garantito da fidejussione della Regione Toscana), e in data 03/05/2010 per residui € mgl.874.

Si segnala altresì l'affidamento a breve di € mgl. 100 concesso a Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

La Società ha inoltre in essere con la partecipata Trailer Service srl due contratti di locazione sottoscritti in data 31/03/2014 per l'area di prestivaggio (canone annuo € mgl. 294) e in data 18/12/2015 per l'area di temporanea custodia (canone annuo € mgl. 18) . La Società ha infine in essere con la partecipata Cold Storage Customs srl Trailer Service un contratto di affitto di ramo d'azienda sottoscritto il 6/11/2014 relativamente ai tre moduli del magazzino ferro gomma attrezzati con celle frigo (canone annuo € mgl. 222) ed un contratto di locazione sottoscritto in data 12/02/2015 per un ufficio all' interno della palazzina Vespucci (canone annuo € mgl. 12).

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile, vengono di seguito riportate le informazioni circa i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Premesso che l'OIC 29 stabilisce che, nel bilancio:

- devono essere riflessi i fatti, sia essi positivi che negativi, intervenuti tra la data di chiusura dell'esercizio e la data di redazione del progetto di bilancio che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio;
- i fatti, invece, che indicano situazioni sorte dopo la data di chiusura dell'esercizio non sono da riflettere nei valori di bilancio dell'esercizio chiuso - in quanto di competenza dell'esercizio successivo - ma, se rilevanti, devono essere illustrati nella nota integrativa perché rappresentano avvenimenti la cui mancata comunicazione potrebbe compromettere la possibilità per i destinatari dell'informazione societaria di fare corrette valutazioni e prendere appropriate decisioni;
- i fatti successivi alla data di chiusura del bilancio che possono far venire meno il presupposto della continuità aziendale, è necessario che nelle valutazioni di bilancio si tenga conto degli effetti del venir meno della continuità aziendale.

E' noto come, entro la data di redazione del bilancio, sia esplosa la pandemia da Covid-19 che oltre a causare drammatiche conseguenze sul fronte sanitario, ha creato un inevitabile instabilità economica a livello planetario.

Si sono susseguiti una moltitudine di provvedimenti legislativi con lo scopo di contenere la diffusione del virus, tutti fondati sul distanziamento sociale, motivo per il quale è stata ridotta la mobilità delle persone e sono state limitate le possibilità di prosecuzione delle attività produttive, con la chiusura forzata di tutte quelle attività ritenute non essenziali.

Anche nel resto del mondo si sono adottati provvedimenti simili ed in poche settimane l'economia globale ha subito una brusca frenata.

I fatti sopraesposti rappresentano eventi intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che non comportano la necessità di operare rettifiche sui saldi di bilancio ai sensi dell'OIC 29, paragrafo 59 a), in quanto l'OMS ha dichiarato la pandemia i primi giorni del mese di marzo.

In Italia a fine febbraio sono stati adottati i primi provvedimenti di restrizione nelle zone definite ad alto rischio, fondamentalmente Lombardia e Veneto, aprendo la strada ai successivi drammatici provvedimenti legislativi sopra accennati. La situazione è andata poi peggiorando all'inizio del mese di marzo 2020, quando anche l'Organizzazione Mondiale della Sanità ha iniziato a parlare di "pandemia" a livello globale ed a livello interno sono stati presi i primi pesanti provvedimenti per contenere la diffusione del virus. A tal proposito si segnala comunque che si è avviata la cosiddetta fase 2 dell'emergenza sanitaria, fase in cui è prevista la progressiva ripartenza di tutte le attività economiche.

La Società opera in un settore che non è stato oggetto di restrizioni dal punto di vista dell'operatività, pur prevedendo una contrazione dei volumi operativi e dovendo affrontare

maggiori spese per l'assunzione di appropriate misure di sicurezza si ritiene di poter continuare a produrre redditi futuri senza conseguenze per la continuità aziendale.

E' stata a tal proposito effettuata in sede di CdA un'attenta analisi dei flussi finanziari del prossimo esercizio che tenessero conto dei possibili impatti che l'emergenza COVID potrà avere sui conti della Società; impatti risultati di importi contenuti e quindi sopportabili senza compromettere la continuità aziendale. Tale analisi si aggiunge alla sensitivity effettuata dall'attestatore del piano industriale con la tenuta dello stesso in un arco temporale più ampio (2020/2024).

Per quanto riguarda l'influenza del Covid-19 sul mercato immobiliare e quindi sulle dismissioni programmate dalla società, si evidenzia come la logistica sia il settore che sta reagendo meglio agli effetti dell'emergenza sanitaria. Quindi al limite un rallentamento potrà essere registrato esclusivamente sugli uffici della palazzina Vespucci per effetto delle modalità di lavoro in smart working che richiedono meno spazi da occupare.

In data 9 aprile 2020 sono stati definitivamente aggiudicati i lavori del terzo e ultimo lotto del magazzino per merci refrigerate per l'importo di €mgli. 1.731 finanziato attraverso i contributi previsti dalla convenzione stipulata con Ministero Infrastrutture e Trasporti e Regione Toscana il 06/11/2008 ex art. 1 comma 1044 della legge n. 296 del 27/12/2006 per l'eliminazione delle criticità del sistema e dall' A.P.Q. Stato-Regione Toscana del 24/05/2000 (fondi L.208/1998 delibera CIPE 84/2000).

Strumenti finanziari derivati

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, punto 1 del codice civile, vengono di seguito riportate le informazioni richieste per ciascuna categoria di strumenti finanziari derivati sottoscritti dalla società.

Strumenti finanziari derivati di copertura di flussi finanziari (c.d. cash flow edge)

Prodotto	n. contratto	Banca	Scadenza	Capitale di rif.	Fair value
Digital Cap	0035123	MPS Capital Service	30.11.2020	837.487	32.600

La relativa variazione di fair value (pari a complessivi euro -32.600) è stata iscritta, ai sensi di quanto previsto dall'OIC n. 32, nell'apposita riserva di patrimonio netto "Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi".

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

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

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, nel corso dell'esercizio sono stati

incassati incentivi su impianto fotovoltaico da parte di G.S.E. per € 767.186 al lordo delle ritenute d'acconto.

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si evidenzia come il bilancio chiuda con un utile di esercizio pari ad euro 55.841 in merito alla quale si propone di destinare a riserva straordinaria dedotta la quota da destinare obbligatoriamente a riserva legale.

Collesalveti, 25 maggio 2020

L'Organo amministrativo

L'amministratore delegato

Bino Fulceri

Il Responsabile dell'area amministrativa

Riccardo Gioli

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.