

# INTERPORTO TOSCANO A.VESPUCCI SPA LIVORNO-GUASTICCE

## Bilancio di esercizio al 31/12/2020

Dati Anagrafici	
Sede in	Collesalveti
Codice Fiscale	00882050495
Numero Rea	MAREMMA E TIRRENO82589
P.I.	00882050495
Capitale Sociale Euro	29.123.179,40 ( di cui versati 22.968.263,10)
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	

<b>STATO PATRIMONIALE ATTIVO</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
Parterichiamata	6.154.916	0
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	6.154.916	0
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
Totale immobilizzazioni immateriali	0	0
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) Terreni e fabbricati	68.002.678	77.768.595
2) Impianti e macchinario	1.120.307	1.309.617
3) Attrezzature industriali e commerciali	164.304	151.773
4) Altri beni	44.535	34.847
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	3.079.455	2.293.405
Totale immobilizzazioni materiali	72.411.279	81.558.237
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) Partecipazioni		
b) Imprese collegate	130.834	254.734
d-bis) Altre imprese	30.000	30.000
Totale partecipazioni	160.834	284.734
Totale immobilizzazioni finanziarie	160.834	284.734
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>72.572.113</b>	<b>81.842.971</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<b>I) Rimanenze</b>		
Totale rimanenze	0	0
Immobilizzazioni materiali destinate all'avvenda	28.394.825	40.335.100
<b>II) Crediti</b>		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	971.683	1.560.251
Esigibili oltre l'esercizio successivo	210.000	240.000
Totale crediti verso clienti	1.181.683	1.800.251
3) Verso imprese collegate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	286.597	252.051
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	36.210
Totale crediti verso imprese collegate	286.597	288.261
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	14.290	115.723
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	12.265
Totale crediti tributari	14.290	127.988
5-ter) Imposte anticipate	511.563	633.122
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.783.744	282.388
Esigibili oltre l'esercizio successivo	115.849	31.955
Totale crediti verso altri	1.899.593	314.343
Totale crediti	3.893.726	3.163.965
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) Deposit bancari e postali	1.298.632	1.628.543
3) Danaro e valori in cassa	776	537
Totale disponibilità liquide	1.299.408	1.629.080

Totaleattivocircolante (C)	33.587.959	45.128.145
D) RATEI E RISCONTI	29.010	12.375
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>112.343.998</b>	<b>126.983.491</b>
<b>STATO PATRIMONIALE PASSIVO</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I - Capitale	29.123.179	22.458.263
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	3.207	415
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	60.932	7.883
Versamenti in conto aumento di capitale	0	510.000
Totale altre riserve	60.932	517.883
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	(32.600)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	4.305.754	55.841
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto (A)	33.493.072	22.999.802
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		
2) Per imposte, anche differite	14.746	16.722
3) Strumenti finanziari derivati passivi	0	32.600
4) Altri	2.700.000	0
Totale fondi per rischi e oneri (B)	2.714.746	49.322
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>254.071</b>	<b>240.789</b>
<b>D) DEBITI</b>		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	7.423.439	24.014.744
Esigibili oltre l'esercizio successivo	21.277.003	27.253.567
Totale debiti verso banche	28.700.442	51.268.311
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	18.000	135.104
Totale acconti	18.000	135.104
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.410.966	1.670.310
Esigibili oltre l'esercizio successivo	52.307	135.442
Totale debiti verso fornitori	2.463.273	1.805.752
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.920.485	238.079
Totale debiti tributari	1.920.485	238.079
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	55.340	53.715
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	55.340	53.715
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	153.303	589.957
Esigibili oltre l'esercizio successivo	40.560	40.560
Totale altri debiti	193.863	630.517
Totale debiti (D)	33.351.403	54.131.478
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>42.530.706</b>	<b>49.562.100</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>112.343.998</b>	<b>126.983.491</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	28.041.430	5.656.555
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(12.634.332)	(2.006.029)
<b>5) Altriciavi e proventi</b>		
Contributi in conto esercizio	930.740	1.062.899
Altri	495.306	925.113
Totale altriciavi e proventi	1.426.046	1.988.012
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>16.833.144</b>	<b>5.638.538</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	21.390	19.271
7) Per servizi	2.394.209	1.379.832
8) Per godimento di beni di terzi	60.658	124.659
<b>9) Per il personale:</b>		
a) Salari e stipendi	389.328	401.173
b) Oneri sociali	147.556	149.302
c) Trattamento di fine rapporto	33.100	32.862
Totale costi per il personale	569.984	583.337
<b>10) Ammortamenti e svalutazioni:</b>		
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.563.609	1.693.334
d) Svalutazione crediti attivi circolante e disponibilità liquide	0	9.850
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.563.609	1.703.184
13) Altri accantonamenti	2.700.000	0
14) Oneri diversi di gestione	2.159.669	276.018
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>9.469.519</b>	<b>4.086.301</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>7.363.625</b>	<b>1.552.237</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>		
<b>16) Altri proventi finanziari:</b>		
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
Altri	92.273	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	92.273	0
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	545	654
Totale proventi diversi dai precedenti	545	654
Totale altri proventi finanziari	92.818	654
<b>17) Interessi e altri oneri finanziari</b>		
Altri	928.077	1.079.782
Totale interessi e altri oneri finanziari	928.077	1.079.782
<b>Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)</b>	<b>(835.259)</b>	<b>(1.079.128)</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:</b>		
<b>19) Svalutazioni:</b>		
a) Di partecipazioni	150.501	245.576
Totale svalutazioni	150.501	245.576
<b>Totale rettifiche di attività e passività finanziarie (18-19)</b>	<b>(150.501)</b>	<b>(245.576)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)</b>	<b>6.377.865</b>	<b>227.533</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
Imposte correnti	1.952.527	73.435
Imposte differite e anticipate	119.584	98.257

Totale imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	2.072.111	171.692
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	4.305.754	55.841

	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
<b>A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' OPERATIVA (METODO INDIRETTO)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	4.305.754	55.841
Imposte sul reddito	2.072.111	171.692
Interessi passivi/(attivi)	835.259	1.079.128
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dall'acquisizione di attività	0	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	7.213.124	1.306.661
Rettifiche per elementi non monetarie non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	2.733.100	32.862
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.563.609	1.693.334
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	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	150.501	255.426
Totale rettifiche per elementi non monetarie non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	4.447.210	1.981.622
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	11.660.334	3.288.283
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	11.940.275	(2.117.445)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	618.568	(291.154)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	657.521	161.452
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	(16.635)	22.562
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(7.031.394)	(1.521.144)
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	(2.292.143)	610.661
Totale variazioni del capitale circolante netto	3.876.192	(3.135.068)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	15.536.526	153.215
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(835.259)	(1.079.128)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(19.818)	(37.247)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(855.077)	(1.116.375)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	14.681.449	(963.160)
<b>B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTO</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	7.583.349	4.099.772
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		

(Investimenti)	(26.601)	(249.576)
Disinvestimenti	0	0
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(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
<b>Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)</b>	<b>7.556.748</b>	<b>3.850.196</b>
<b>C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(16.591.305)	674.274
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(5.976.564)	(3.619.330)
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	0	359.997
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti dividendi pagati)	0	0
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(22.567.869)</b>	<b>(2.585.059)</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>(329.672)</b>	<b>301.977</b>
<b>Effetto cambi sulle disponibilità liquide</b>		
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		
Deposit bancari e postali	1.628.543	1.326.592
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	537	511
<b>Totale disponibilità liquide all'inizio esercizio</b>	<b>1.629.080</b>	<b>1.327.103</b>
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Deposit bancari e postali	1.298.632	1.628.543
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	776	537
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>1.299.408</b>	<b>1.629.080</b>
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

## Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2020

### PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2020 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.

### ***Riflessi dell'emergenza sanitaria (Covid - 19)***

Per quanto riguarda l'emergenza Covid 19, la Società opera in un settore che non è stato oggetto di forti restrizioni dal punto di vista dell'operatività, anche se ha dovuto affrontare maggiori spese per l'assunzione di appropriate misure di sicurezza ed ha conseguito minori canoni di locazione contenuti nella misura del 3% dei canoni annui.

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.

Le opere di urbanizzazioni sono collegate alle aree ed ai fabbricati e ne seguono lo sviluppo aziendale conseguentemente sono state ridotte a seguito della cessione del corrente esercizio.

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.

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 finanziaria che sono stati chiusi alla data del 30/11/2020.

### **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:

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	6.154.916	0	6.154.916
Immobilizzazioni immateriali	0	0	0
Immobilizzazioni materiali	72.411.279	81.558.237	(9.146.958)
Immobilizzazioni finanziarie	160.834	284.734	(123.900)
Rimanenze	0	0	0
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	28.394.825	40.335.100	(11.940.275)
Crediti	3.893.726	3.163.965	729.761
Attività finanziarie che non costituiscono immob.ni	0	0	0
Disponibilità liquide	1.299.408	1.629.080	(329.672)
Ratei e risconti attivi	29.010	12.375	16.635
<b>Totale attivo</b>	<b>112.343.998</b>	<b>126.983.491</b>	<b>(14.639.493)</b>

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
Capitale sociale	29.123.179	22.458.263	6.664.916
Riserva legale	3.207	415	2.792
Altre riserve	60.932	517.883	(456.951)
Riserva operazioni copertura flussi finanziari attesi	0	-32.600	32.600
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0
Utile (perdita) dell'esercizio	4.305.754	55.841	4.249.913
Fondi per rischi ed oneri	2.714.746	49.322	2.665.424
Trattamento di fine rapporto	254.071	240.789	13.282
Debiti	33.351.403	54.131.478	(20.780.075)
Ratei e risconti passivi	42.530.706	49.562.100	(7.031.394)
<b>Totale passivo</b>	<b>112.343.998</b>	<b>126.983.491</b>	<b>(14.639.493)</b>

**ATTIVO****A) CREDITI VERSO SOCI**

L'ammontare dei crediti vantati verso i soci per i versamenti dovuti alla data di chiusura dell'esercizio è pari ad € 6.154.916(€ 0nel precedente esercizio), di cui € 6.154.916 richiamati.

La variazione dell'esercizio è stata la seguente:

	<b>Valore di inizioesercizio</b>	<b>Variazioninell'esercizio</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>
<b>Crediti per versamentidovuti e richiamati</b>	0	6.154.916	6.154.916
<b>Totalecrediti per versamentidovuti</b>	0	6.154.916	6.154.916

Il credito di riferisce ai decimi richiamati dal Consiglio di Amministrazione in merito all'aumento di capitale sociale; trattasi din. 12.905 azioni sottoscritte (esercitando i diritti di opzione e di prelazione sull'inoptato) da parte del Socio Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Settentrionale.

## B) IMMOBILIZZAZIONI

Al termine del precedente esercizio il bilancio della Società presentava immobilizzazioni per un totale di euro 81.842.971

Tale importo era costituito per euro 81.558.237 da immobilizzazioni materiali e per euro 284.734 da immobilizzazioni finanziarie.

Al 31/12/2020 le immobilizzazioni complessivamente ammontano ad euro 72.572.113.

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

Immobilizzazioni materiali	euro 72.411.279
Immobilizzazioni finanziarie	euro 160.834

Non si è proceduto, ai sensi dell'art. 110 del DL 14 agosto 2020 n.104, alla rivalutazione dei beni iscritti nelle immobilizzazioni.

In una ottica prudenziale si è ritenuto opportuno non procedere alla rivalutazione anche in quei casi in cui le stime di valutazione ne consentissero l'applicazione.

### Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 72.411.279 (€ 81.558.237 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. 17.785 (di cui frigoriferi per mq. 4.620) con piazzali pertinenziali per mq. 39.180
- piazzali operativi mq. 170.000
- uffici e servizi mq. 7.260
- tendostrutture mq. 4.000
- impianti fotovoltaici per 780 kw
- aree edificabili per mq. 124.630

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						

<b>Costo</b>	103.230.116	2.665.812	404.202	275.418	2.293.405	108.868.953
<b>Ammortamenti (Fondoammortamento)</b>	25.461.521	1.356.195	252.429	240.571	0	27.310.716
<b>Valore di bilancio</b>	77.768.595	1.309.617	151.773	34.847	2.293.405	81.558.237
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	0	0	54.001	24.591	1.379.948	1.458.540
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	(356.298)	0	0	0	(337.760)	(694.058)
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	1.317.926	189.310	41.470	14.903	0	1.563.609
<b>Altre variazioni</b>	(8.091.693)	0	0	0	(256.138)	(8.347.831)
<b>Totale variazioni</b>	(9.765.917)	(189.310)	12.531	9.688	786.050	(9.146.958)
<b>Valore di fine esercizio</b>						
<b>Costo</b>	91.842.296	2.665.812	458.203	300.009	3.079.455	98.345.775
<b>Ammortamenti (Fondoammortamento)</b>	23.839.618	1.545.505	293.899	255.474	0	25.934.496
<b>Valore di bilancio</b>	68.002.678	1.120.307	164.304	44.535	3.079.455	72.411.279

L'importo della voce terreni e fabbricati comprende terreni per euro 6.200.914. 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 decremento netto del costo storico da € 103.230.116 a € 91.842.296 per complessivi € 11.387.820, determinato dalle riduzioni di € 11.031.522 relativa alle urbanizzazioni generali della quota attinente alle aree e fabbricati dimessi e di € 412.923 per la riclassificazione nell'attivo circolante di immobilizzazioni materiali destinate alla vendita in quanto relativi a beni immobili (mq. 84.270 di terreni oggetto di convenzione con il Comune di Collesalveti) oggetto di futura dismissione. L' incremento di € 56.625 è correlato all' inserimento di un cespite dalle immobilizzazioni in corso.

L'incremento delle attrezzature e degli altri beni è principalmente correlato all' acquisto di un'autovettura elettrica, di n.7 computer portatili per operare in smart working e attrezzature varie e impiantistiche per allestimenti nelle palazzine Caboto (punto primo soccorso/ristorante) e Vespucci.

Le immobilizzazioni in corso si riferiscono per euro 2.997.882 al magazzino del freddo e per euro 81.573 ad altri investimenti per progettazioni di impianti di produzione energia, truck villagee coldvillage.

### 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 4.624 giorni, con decorrenza dal 04/10/2011 al 01/06/2024;
- 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 € 1.295.750 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	215.882
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	18.872

### Immobilizzazioni finanziarie

#### Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 160.834 (€ 284.734 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	254.734	30.000	284.734
Valore di bilancio	254.734	30.000	284.734
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	26.600	0	26.600
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	150.500	0	150.500
Totale variazioni	(123.900)	0	(123.900)
Valore di fine esercizio			
Costo	130.834	30.000	160.834
Valore di bilancio	130.834	30.000	160.834

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	61	291.617	33.000	33,00	96.234
Cold Storage Customs S.r.l.	Collesalveti (LI)	01685180497	20.000	65.867	79.240	8.000	40,00	34.600
<b>Totale</b>								130.834

Le partecipazioni nelle imprese collegate al 2020 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 del risultato dell'esercizio 2019 e delle prospettive del 2020 si è proceduto a svalutare la partecipazione della Società riallineandola all'ammontare del patrimonio netto dell'ultimo bilancio approvato
- quota di partecipazione nella Cold Storage Customs S.r.l., costituita nell'esercizio 2011, con sede in Collesalveti Strada Prima n. 5, per la gestione attraverso celle frigo di depositi e aree doganali di merci terze (prevalentemente frutta) con una partecipazione del 40%. L'esercizio 2020 ha registrato un risultato economico positivo. Il valore iscritto in bilancio è in linea con quello del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato.

### 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 € 28.394.825(€ 40.335.100nel 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	40.335.100
Variatione nell'esercizio	(11.940.275)
Valore di fine esercizio	28.394.825

Nel corso dell'esercizio ci sono stati da un lato incrementi per € 694.058 per riclassificazione nell'attivo circolante delle immobilizzazioni materiali destinate alla vendita (di cui € 412.923 da terreni e € 281.145 dalle immobilizzazioni in corso)

I decrementi per € 12.634.333 si riferiscono alle vendite dei magazzini lotti D, E e R e dei piazzali lotti O1, P ovest e S.

### Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 3.893.726(€ 3.163.965nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio successivo	Valore nominale totale	(Fondirischii/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	971.683	210.000	1.181.683	0	1.181.683
Verso imprese collegate	286.597	0	286.597	0	286.597
Crediti tributari	14.290	0	14.290		14.290
Imposte anticipate			511.563		511.563
Verso altri	1.783.744	115.849	1.899.593	0	1.899.593
<b>Totale</b>	<b>3.056.314</b>	<b>325.849</b>	<b>3.893.726</b>	<b>0</b>	<b>3.893.726</b>

I Crediti verso i clienti sono iscritti al loro valore nominale senza rettifiche per accantonamenti a titolo di svalutazione prudenziale nel relativo fondo, che invece è stato interamente utilizzato relativamente all'accantonamento fatto nel precedente esercizio di € 9.850.

	Saldo al 31/12/2019	Utilizzo	Incremento	Saldo al 31/12/2020
Fondo svalutazione crediti	9.850	9.850	0	0

I crediti verso clienti comprendono crediti per effetti esigibili per € 66.400 e per fatture da emettere per € 151.360.

I crediti tributari pari a euro 14.290, sono costituiti dal credito di imposta IRAP per eccedenza Ace per euro 12.265 e da altri crediti per euro 2.025.

Il credito per imposte anticipate di euro 511.563 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 1.899.593, sono così costituiti:

- crediti su preliminari di vendita euro 1.435.000
- crediti v/GSE per incentivi su impianto fotovoltaico euro 278.481
- depositi cauzionali euro 120.865
- acconti a fornitori euro 58.920
- altri crediti euro 6.327

### 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	1.800.251	(618.568)	1.181.683	971.683	210.000	0
Crediti verso imprese collegate iscritte nell'attivo circolante	288.261	(1.664)	286.597	286.597	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	127.988	(113.698)	14.290	14.290	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	633.122	(121.559)	511.563			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	314.343	1.585.250	1.899.593	1.783.744	115.849	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.163.965	729.761	3.893.726	3.056.314	325.849	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 € 1.299.408 (€ 1.629.080 nel precedente esercizio). Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio, gran parte delle disponibilità liquide (€ 773.342) sono vincolate a finanziamenti bancari con rientro ad inizio esercizio 2021 ed in parte (€ 526.066) a giacenze di cassa con destinazione già stabilita.

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

	Valore di inizio esercizio	Variatione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Deposit bancari e postali	1.628.543	(329.911)	1.298.632
Denaro e altri valori in cassa	537	239	776
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.629.080</b>	<b>(329.672)</b>	<b>1.299.408</b>

**D) RATEI E RISCONTI ATTIVI**

I ratei e risconti attivi sono pari a € 29.010 (€ 12.375 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variatione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	12.375	16.635	29.010
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>12.375</b>	<b>16.635</b>	<b>29.010</b>

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 31/12/2020, 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	2.705
Risconti attivi su canoni di manutenzione	4.844
Risconti attivi su commissioni per fidejussione	16.677
Risconti attivi su concessioni	4.418
Altri risconti attivi	366
<b>Totale</b>	<b>29.010</b>

**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 € 33.493.072 (€ 22.999.802 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	510.000	6.154.916	0	0		29.123.179
Riserva legale	415	0	2.792	0	0	0		3.207
Altre riserve								
Riserva straordinaria	7.883	0	53.049	0	0	0		60.932
Versamenti in conto aumento di capitale	510.000	0	(510.000)	0	0	0		0
Totale altre riserve	517.883	0	(456.951)	0	0	0		60.932
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(32.600)	0	0	0	(32.600)	0		0
Utile (perdita) dell'esercizio	55.841	0	(55.841)	0	0	0	4.305.754	4.305.754
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>22.999.802</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.154.916</b>	<b>(32.600)</b>	<b>0</b>	<b>4.305.754</b>	<b>33.493.072</b>

L'utile del precedente esercizio di euro 55.841 è stato 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	56.390	29.123.179
<b>Totale</b>	<b>56.390</b>	<b>29.123.179</b>

L'incremento del capitale è correlato alla sottoscrizione di n. 12.905 nuove azioni da parte del socio Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Settentrionale nel termine prorogato al 31/12/2020 stabilito dall'assemblea dei Soci per l'aumento del capitale sociale deliberato nell'assemblea del 20 novembre 2017.

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
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
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>22.512.217</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>431.747</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>55.841</b>	<b>22.999.802</b>

### 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 coperture perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	29.123.179			0	0	0
Riserva legale	3.207		B	0	0	0
Altre riserve						
Riserva straordinaria	60.932		A,B,C	60.932	0	0
Totale altre riserve	60.932			60.932	0	0
Totale	29.187.318			60.932	0	0
Residua quota distribuibile				60.932		
Legenda: A: per aumento di capitale B: per coperture perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincolati 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	(32.600)
Variazioni nell'esercizio	
Rilascio a rettifica di attività/passività	(32.600)

### B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 2.714.746 (€ 49.322 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 anticipate differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	16.722	32.600	0	49.322
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamenti nell'esercizio	0	0	2.700.000	0	2.700.000
Utilizzazioni nell'esercizio	0	1.976	32.600	0	34.576
Totale variazioni	0	(1.976)	(32.600)	2.700.000	2.665.424
Valore di fine esercizio	0	14.746	0	2.700.000	2.714.746

Tra i fondi sono iscritti:

- prudenziale accantonamento di euro 2.700.000 in relazione al mancato pagamento dell'IMU sugli immobili accatastati nella categoria E; si ricorda che tali immobili non sono

soggetti all'imposta comunale. Attualmente è in essere un contenzioso con l'Agenzia delle Entrate (per il quale in data 11 marzo 2021 sono state pronunciate in primo grado da parte della Commissione Tributaria Provinciale le prime sentenze respingendo il ricorso sui beni produttivi di reddito e accogliendo quello sui beni non potenzialmente produttivi di reddito ; in entrambi i casi con spese compensate ) che contesta la classificazione catastale di alcuni immobili nella categoria E. Si fa presente la congruità del fondo appostato alla luce delle sentenze emesse dalla Commissione Tributaria Provinciale. Ovviamente contro tali sentenze si ricorrerà in secondo grado presso la Commissione Tributaria Regionale. Ove la richiesta della Agenzia delle Entrate trovasse definitivo accoglimento comporterebbe di conseguenza il pagamento dell'IMU per l'Interporto. La classificazione catastale nella categoria E è stata effettuata sulla stregua di quanto fatto dagli altri interporti nazionali con il coordinamento di UIR e con l'individuazione di un unico studio legale, di livello nazionale, per coordinare ed assistere tutti gli interporti.

- Euro 14.746 è relativo a differenze temporanee tassabili, per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo della presente nota integrativa

### C) TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 254.071(€ 240.789nel precedente esercizio).

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio		240.789
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamenti nell'esercizio		33.100
Altre variazioni		(19.818)
Totale variazioni		13.282
Valore di fine esercizio		254.071

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2020 verso i dipendenti in forza a tale data.

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

### D) DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 33.351.403(€ 54.131.478nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	51.268.311	(22.567.869)	28.700.442
Acconti	135.104	(117.104)	18.000
Debiti verso fornitori	1.805.752	657.521	2.463.273
Debiti tributari	238.079	1.682.406	1.920.485
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	53.715	1.625	55.340
Altri debiti	630.517	(436.654)	193.863
<b>Totale</b>	<b>54.131.478</b>	<b>(20.780.075)</b>	<b>33.351.403</b>

**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
<b>Debiti verso banche</b>	51.268.311	(22.567.869)	28.700.442	7.423.439	21.277.003	0
<b>Acconti</b>	135.104	(117.104)	18.000	18.000	0	0
<b>Debiti verso fornitori</b>	1.805.752	657.521	2.463.273	2.410.966	52.307	0
<b>Debiti tributari</b>	238.079	1.682.406	1.920.485	1.920.485	0	0
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	53.715	1.625	55.340	55.340	0	0
<b>Altri debiti</b>	630.517	(436.654)	193.863	153.303	40.560	0
<b>Totale debiti</b>	54.131.478	(20.780.075)	33.351.403	11.981.533	21.369.870	0

I debiti sono valutati al loro valore nominale.

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2020, pari ad euro 28.700.442 è così dettagliato:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
1- finanziamento € mgl. 1.400 (22/07/08)	-	855.556	-	855.556
2- finanziamento € mgl. 7.175 (23/09/08)	-	6.568.744	-	6.568.744
3- finanziamento € mgl. 8.000 (31/10/08)	-	3.413.157	-	3.413.157
4- finanziamento € mgl. 2.000 (31/10/08)	1.332.221	300.000	-	1.632.221
5- finanziamento € mgl. 2.500 (10/06/09)	-	693.893	-	693.893
6- finanziamento € mgl. 5.000 (09/09/09)	-	4.092.913	-	4.092.913
7- finanziamento € mgl. 2.400 (03/05/10)	422.000	229.000	-	651.000
8- finanziamento € mgl. 1.850 (14/06/10)	-	1.395.056	-	1.395.056
9- finanziamento € mgl. 3.500 (22/07/11)	343.046	2.053.214	-	2.396.260
10- finanziamento € mgl. 1.000 (17/10/11)	-	916.983	-	916.983
11- finanziamento € mgl. 1.200 (29/05/2013)	1.095.221	-	-	1.095.221
12- scoperti di conto corrente	981.122	-	-	981.122
13- altri debiti bancari	3.249.829	758.487	-	4.008.316
<b>TOTALE</b>	<b>7.423.439</b>	<b>21.277.003</b>	-	<b>28.700.442</b>

Si evidenzia altresì che, a garanzia dei contratti di finanziamento 1,2,3,4,5,6,7,8, 9 e 10 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.

Sul finanziamento di cui al punto 3 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 scaduta in data 30/11/2020

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 per € 795.115.

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 al debito IRES dell'esercizio per € 1.564.516, al debito IRAP dell'esercizio per €285.728, al debito IVA del mese di dicembre 2020 per € 19.670, a ritenute operate nel mese di dicembre 2020 per € 44.096, e ad altri debiti tributari per € 6.475.

I debiti verso gli Istituti di previdenza si riferiscono ai contributi da versare nell'esercizio 2021.

Gli altri debiti sono costituiti da depositi cauzionali per € 40.560, da debiti verso amministratori e sindaci per € 68.667, da debiti accertati verso dipendenti per € 48.178, da debiti verso consorzi bonifica per € 25.877 e da altri debiti per € 10.581.

### 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	22.615.783	22.615.783	6.084.659	28.700.442
Acconti	0	0	18.000	18.000
Debiti verso fornitori	0	0	2.463.273	2.463.273
Debiti tributari	0	0	1.920.485	1.920.485
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	55.340	55.340
Altri debiti	0	0	193.863	193.863
<b>Totale debiti</b>	<b>22.615.783</b>	<b>22.615.783</b>	<b>10.735.620</b>	<b>33.351.403</b>

### 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

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

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 prima 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.

La realizzazione solo parziale di quanto previsto dal Piano a causa di fattori esogeni alla Società (ritardi nella sottoscrizione dell'aumento del capitale, impossibilità di rinnovo di garanzie fidejussorie) ha comportato la necessità di predisporre un nuovo Piano sempre sotto le tutele offerte dall'art 67 c.3 lett d) L.F.

Le attività di predisposizione del Piano si sono svolte con la consulenza di KPMG Advisory e si sono basate nel documento finale sul bilancio approvato al 31.12.2019 con aggiornamento al 30.06.2020 (situazione assestata). Il Piano di risanamento dell'esposizione debitoria e di riequilibrio della situazione patrimoniale, economica e finanziaria attestato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 67, comma 3, lettera d), Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267 è stato approvato dal consiglio di Amministrazione nella seduta del 20 ottobre 2020, è stato oggetto di revisione da parte di un perito indipendente ex art 67 comma 3, lettera d), Legge Fallimentare lo ha attestato con dichiarazione resa in data 25.04.2020 e successivo upgrade in data 04.12.2020. Il piano che è stato depositato al Registro delle Imprese unitamente all'attestazione, in sintesi prevede l'estinzione totale dell'indebitamento al 2024 mediante la dismissione di tutti gli assets non strategici e 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 con coperture attraverso l'aumento di capitale da parte di AdSP, contributi pubblici e eccedenze dalla vendita di assets.

La nuova convenzione di Ristrutturazione sottoscritta in data 04.12.2020 con il sistema bancario è stata dichiarata efficace in data 18 dicembre 2020 dall' Agente dopo aver verificato il perfezionamento di tutti gli atti, operazioni, rimborsi nonché l'avveramento delle condizioni sospensive previste dalla Convenzione.

Le linee guida della manovra finanziaria vengono di seguito riportate.

### **DEBITO IPOTECARIO FONDIARIO**

#### **A) Debito Ipotecario su asset BNL non previsti in cessione in arco Piano:**

- i. *Mantenimento della trattazione prevista nella convenzione ex art 67 sul complessivo debito pari ad € 1.517 mila (oltre interessi già maturati e non pagati pari a ca. € 21 mila) con:*
  - a) *conferma dell'onerosità;*
  - b) *conferma della periodicità semestrale;*
- ii. *Canalizzazione dei flussi rivenienti dal credito ceduto correlato alla locazione del Lotto H;*
- iii. *Destinazione a rimborso del debito del flusso riveniente dalla cessione del Lotto P-Ovest (rogitato a luglio 2020);*
- iv. *Accelerazione del rimborso del debito a valere sulle ultime rate attraverso la waterfall dei pagamenti di seguito detagliata.*

#### **B) Debito Ipotecario su asset CREDIT AGRICOLE non previsti in cessione in arco Piano:**

- i. *Frazionamento virtuale del debito complessivo di € 2.601 mila con allocazione di € 1.303 mila (oltre interessi già maturati e non pagati pari a ca. € 110 mila) sul Lotto A1 – Celle Frigo (non previsto in cessione in arco Piano) e € 1.188 mila sul Lotto J (previsto in cessione in arco Piano);*
- ii. *Mantenimento della trattazione prevista nella convenzione ex art 67 sulla porzione di debito virtualmente allocata sul Lotto A1 –Celle Frigo con:*
  - a) *conferma dell'onerosità;*
  - b) *conferma della periodicità semestrale;*
  - c) *rimodulazione del piano di ammortamento al fine di riallineare lo stesso al valore dei flussi canalizzati a rimborso e conseguente traslazione della data di scadenza dal 31.07.2021 al 31.12.2024;*
- iii. *Canalizzazione dei flussi rivenienti dal credito ceduto correlato alla locazione del Lotto A1 - Celle Frigo;*
- iv. *Accelerazione del rimborso del debito a valere sulle ultime rate attraverso la waterfall dei pagamenti di seguito dettagliata.*

**C) Debito Ipotecario su asset MPS non previsto in cessione in arco Piano:**

- i. *Mantenimento della trattazione prevista nella convenzione ex art 67 sul complessivo debito pari ad € 744 mila (oltre interessi già maturati e non pagati pari a € 102 mila) con:*
  - a) *conferma dell'onerosità;*
  - b) *conferma della periodicità;*
  - c) *rimodulazione del piano di ammortamento al fine di riallineare lo stesso al valore dei flussi canalizzati a rimborso e conseguente traslazione della data di scadenza dal 31.12.2022 al 31.05.2024;*
- ii. *Canalizzazione dei flussi rivenienti dal contributo del GSE correlato all'asset fotovoltaico (già oggetto di garanzia sul debito);*
- iii. *Destinazione a rimborso del debito dei flussi rivenienti dalla cessione dell'asset Lotto T (già oggetto di garanzia sul debito);*
- iv. *Accelerazione del rimborso del debito a valere sulle ultime rate attraverso la waterfall dei pagamenti di seguito dettagliata.*

**D) Debito Ipotecario su asset BANCO BPM (Lotto A1 Ferro/gomma) non in cessione in arco Piano:**

- i. *Mantenimento sino al 31.12.2020 della trattazione prevista nella convenzione ex art 67 sul complessivo debito pari ad € 917 mila (oltre ad interessi PIK già maturati per € 203 mila):*
  - a) *conferma dell'onerosità;*
  - b) *conferma della maturazione di interessi PIK;*
- ii. *A partire dal 01.01.2021 rimborso del debito mediante piano di ammortamento con rate trimestrali posticipate attraverso la canalizzazione dei flussi rivenienti dalla locazione del Lotto H (liberati per effetto del completo rimborso di BNL) con conferma dell'onerosità prevista nella convenzione ex Art 67;*
- iii. *Accelerazione del rimborso del debito a valere sulle ultime rate attraverso la waterfall dei pagamenti di seguito dettagliata.*

**E) Debito Ipotecario su asset in cessione in arco Piano (Comprensivi di ca. € 1.188 mila relativi alla porzione di debito Credit Agricole allocata virtualmente sul Lotto J):**

- i. *Mantenimento della trattazione prevista nella convenzione ex art 67 sul complessivo debito pari ad € 38.554 mila (oltre ad interessi PIK già maturati per ca. € 3.471 mila) con:*
  - a) *conferma dell'onerosità;*

- b) conferma della maturazione di interessi PIK;
- c) traslazione della data di scadenza dal 31.12.2022 al 31.12.2024;

ii. Rimborso del debito attraverso la waterfall dei pagamenti di seguito dettagliata.

Inoltre, per gli asset Credit Agricole, Unicredit e Intesa San Paolo in cessione in arco Piano (non colpiti da preliminare di vendita) si prevede che, laddove il prezzo di vendita risulti non inferiore al valore di Piano abbattuto del -15%, la Società potrà perfezionare la dismissione senza vincoli con integrale destinazione dei flussi al pagamento del debito. In tale fattispecie è prevista la cancellazione dell'ipoteca e il degrado a chirografario per la quota incapiante che sarà integralmente rimborsata con il meccanismo di cash sweep.

### **DEBITO CHIROGRAFARIO M/L TERMINE - DERIVATO MPS**

#### **Intesa San Paolo**

- i. Congelamento del debito chirografario alla data del 31.03.2020 pari ad € 1.408 mila, con stralcio degli interessi maturandi dopo tale data;
- ii. Pagamento, entro la data di efficacia di € 408 mila, pari al 29% di € 1.408 mila;
- iii. Conversione del debito chirografario rimanente pari a ca. € 1 mln in una linea rotativa per cassa di nuova finanza di ammontare accordato pari a € 1 mln (commitment 5 anni Piano), con tasso pari a Euribor 6M + 400 bps.

#### **Banca CENTRO**

- i. Congelamento del debito chirografario alla data del 31.03.2020 pari ad € 64 mila, con stralcio degli eventuali interessi maturandi dopo tale data;
- ii. Pagamento a saldo e stralcio entro la data di efficacia pari al 30% dell'esposizione chirografaria alla data del 31.03.2020.

#### **MPS - Derivato**

- i. Consolido degli interessi scambiati dalla data di riferimento sino a scadenza;
- ii. Consolido in un finanziamento infruttifero del MTM alla scadenza (30.11.2020);
- iii. Rimborso del finanziamento consolidato attraverso: i) n.5 rate costanti annuali pari al 29% del consolido MTM; ii) una rata bullet al 31.12.2024 in waterfall dei pagamenti di seguito dettagliata.

### **DEBITO CHIRO A B/T - LINEE C/C**

#### **BPM, CREDIT AGRICOLE, MPS**

- i. Mantenimento degli affidati in essere (commitment 5 anni Piano), con riduzione degli accordati dalla data di efficacia per un ammontare pari al 29%. Onerosità pari a Euribor 6M + spread 400 bps e modalità di utilizzo come da convenzione;
- ii. Pagamento (nel caso di utilizzo) del 29% di utilizzo/riduzione di cui al punto precedente, entro la data di efficacia.

#### **Banca CENTRO, UNICREDIT**

- i. Chiusura delle linee di c/c alla data di efficacia e pagamento a saldo e stralcio (pagamento 30%, stralcio 70%) dell'ammontare complessivo entro la data di efficacia.

### **LEASING**

**Leasing UCBB**

- i. *Mantenimento del contratto in essere e pagamento delle rate come da piano di ammortamento del 21.09.2020 (Covid 19 – domanda di sospensione ex Art 56 D.L. 17 marzo 2020, n. 18).*

**WATERFALL DEI PAGAMENTI**

La waterfall dei pagamenti prevede:

- 1) *Dismissione di tutti gli asset immobiliari previsti in cessione;*
- 2) *Rimborso anticipato del debito ipotecario direttamente allocato sull'asset oggetto di dismissione sino a concorrenza con il valore complessivo del debito residuo in sorte capitale e degli interessi PIK maturati sino alla data di cessione. Qualora il valore di cessione risulti inferiore al valore del debito, è prevista l'integrale destinazione dei flussi al pagamento del debito e il rilascio della garanzia con degrado a chirografario per la quota non soddisfatta che sarà pagata attraverso il cash sweep;*
- 3) *Per il solo lotto "P-Ovest: i) rimborso anticipato del debito su asset BNL non previsti in cessione in arco Piano sino a concorrenza con il valore complessivo del debito residuo in sorte capitale alla data di cessione, ii) destinazione dei proventi residui per il pagamento dei saldi e stralci (Banca CENTRO, UCCB), iii) rimborso parziale dell'esposizione chirografaria M/L ISP (29%) e pagamento della rata 2020 MPS (Consolido MTM Derivato), iv) riduzione del 29% degli utilizzi su linee c/c per MPS, BPM e Credit Agricole (e contestuale riduzione degli accordati);*
- 4) *Canalizzazione su un conto corrente vincolato dei proventi delle dismissioni al netto dei rimborsi sopra dettagliati;*
- 5) *Al 31.12 di ogni esercizio quantificazione del saldo del conto corrente vincolato e distribuzione dello stesso, al netto di una minimum liquidity pari ad € 1.500 mila (oltre alle imposte stimate per l'anno successivo), attraverso le seguenti modalità:*
  - i. *Destinazione dell'80% del valore distribuibile al rimborso anticipato del debito residuo (alla data di quantificazione del saldo disponibile) Ipotecario su asset in cessione in arco Piano ed eventuali degni correlati;*
  - ii. *Destinazione del 15% del valore distribuibile al rimborso anticipato del debito residuo (alla data di quantificazione del saldo disponibile) Ipotecario su asset BNL, CREDIT AGRICOLE, BPM e MPS non previsti in cessione in arco Piano pari passu e pro quota tra gli istituti di credito appartenenti a questa categoria (avendo già tali debiti un piano di ammortamento basato su flussi ceduti);*
  - iii. *Destinazione del 5% del valore distribuibile al rimborso anticipato del debito residuo (alla data di quantificazione del saldo disponibile) del derivato MPS;*
- 6) *Laddove una delle due categorie di cui sopra dovesse trovare integrale rimborso in arco piano, la relativa % di destinazione sarebbe destinata alla categoria residua.*

**E) RATEI E RISCONTI PASSIVI**

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 42.530.706(€ 49.562.100nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizioesercizio	Variazionenell'esercizio	Valore di fine esercizio
Rateipassivi	48.983	(31.693)	17.290
Riscontipassivi	49.513.117	(6.999.701)	42.513.416
<b>Totaleratei e riscontipassivi</b>	<b>49.562.100</b>	<b>(7.031.394)</b>	<b>42.530.706</b>

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 mensilità lavorodipendente	17.231
Altri ratei passivi	59
<b>Totale</b>	<b>17.290</b>

**Composizione dei risconti passivi:**

Descrizione	Importo
Risconti passivi su contributi	42.269.639
Risconti passivi su concessioni di diritti superficie	243.777
<b>Totale</b>	<b>42.513.416</b>

La voce più rilevante al 31/12/2020 è rappresentata dai risconti passivi per contributi (pari al 31/12/2019 a euro 49.239.278, ridottosi nell'esercizio a euro 42.269.639 a seguito di:

- imputazione a conto economico delle quote di competenza relative ai contributi in conto impianti per euro 930.740 e di ulteriori € 32.230 di beni non più ammortizzabili,
- ulteriore decremento di € 6.456.669 di risconti di beni relativi a urbanizzazioni generali correlate ai beni immobili dismessi nell'esercizio;
- incremento di € 450.000 per contributi rinvenienti dall' Accordo di Programma Quadro Stato – Regione Toscana per il settore infrastrutture di trasporto firmato il 24 maggio 2000 e atti integrativi – Riprogrammazione delle economie derivanti dal FSC 2000-2006 destinati alla realizzazione delle celle del magazzino del freddo.

## INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

### A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione è pari ad euro 16.833.144 (euro 5.638.538 nel precedente esercizio).

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	28.041.430	5.656.555	22.384.875
Variazione rimanenze	-12.634.332	-2.006.029	(10.628.303)
Altri ricavi e proventi	1.426.046	1.988.012	(561.967)
<b>Totale</b>	<b>16.833.144</b>	<b>5.638.538</b>	<b>11.946.605</b>

L'importo dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, ammontante a € 28.041.430 è così suddiviso:

- ricavi operativi correnti (prevalentemente canoni di locazione) € 3.741.430
- vendite di beni immobili iscritti tra le rimanenze € 24.300.000.

Il decremento delle rimanenze finali di netti € 12.634.332 è stato determinato per euro 13.328.390 da una riduzione per effetto delle vendite dei magazzini lotti D, E e R e dei piazzali lotti O1, P ovest e S e da un incremento per € 694.058 per riclassificazione nell'attivo circolante delle immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Gli altri ricavi e proventi si riferiscono per euro 930.740 a quote di esercizio di contributi in c/capitale riscontati, per euro 485.527 agli incentivi del gse per l'impianto fotovoltaico e per euro 9.778 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 9.469.519(euro 4.086.301nel precedente esercizio).

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Materie prime, sussidiarie e di consumo	21.390	19.271	2.119
Servizi	2.394.209	1.379.832	1.014.377
Godimento beni di terzi	60.658	124.659	(64.001)
Salari e stipendi	389.328	401.173	(11.845)
Oneri sociali	147.556	149.302	(1.746)
Trattamento di fine rapporto	33.100	32.862	238
Altri costi del personale	0	0	0
Ammortamento imm.ni immateriali	0	0	0
Ammortamento imm.ni materiali	1.563.609	1.693.334	(129.725)
Svalutazione crediti attivo circolante	0	9.850	(9.850)
Accantonamenti per rischi	2.700.000	0	2.700.000
Oneri diversi di gestione	2.159.669	276.018	1.883.651
<b>Totale</b>	<b>9.469.519</b>	<b>4.086.301</b>	<b>5.383.218</b>

### Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 2.394.209(€ 1.379.832nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Spese di manutenzione infrastrutture	546.394	454.528	1.000.922
Utenze (energia elettrica, gas, acqua)	75.311	55.627	130.938
Consulenze tecniche, fiscali e amm.ve	158.503	14.092	172.595
Spese e consulenze legali	98.900	(8.472)	90.428
Assicurazioni	88.974	(3.551)	85.423
Compensi agli amministratori	107.640	13.078	120.718
Compensi ai sindaci	26.200	133	26.333
Spese telefoniche	37.477	(994)	36.483
Servizi di Hosting	26.645	949	27.594
Spese per piano risanamento debito	0	393.929	393.929

Spese Covid 19	0	23.050	23.050
Altri	213.468	72.328	285.796
<b>Totale</b>	<b>1.379.512</b>	<b>1.014.697</b>	<b>2.394.209</b>

### Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 60.658 (€ 124.659 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	22.390	2.425	24.815
Canoni di leasing beni mobili	88.249	(65.979)	22.270
Altri	14.020	(447)	13.573
<b>Totale</b>	<b>124.659</b>	<b>(64.001)</b>	<b>60.658</b>

### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 2.159.669 (€ 276.018 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
IMU	135.617	(9.534)	126.083
Altre imposte e tasse	67.269	7.229	74.498
Perdite su crediti	10.900	9.037	19.937
Sopravvenienze passive	10.790	85.298	96.088
Quota urbanizzazione e cespiti di smessi	0	1.635.024	1.635.024
Oneri da immobilizzazioni beni di terzi	0	175.867	175.867
Altri oneri di gestione	51.442	(19.270)	32.172
<b>Totale</b>	<b>276.018</b>	<b>1.883.651</b>	<b>2.159.669</b>

## C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Proventi da partecipazioni	0	0	0
Proventi diversi dai precedenti	92.818	654	92.164
(Interessi ed altri oneri finanziari)	928.077	1.079.782	151.705
<b>Totale</b>	<b>-835.259</b>	<b>-1.079.128</b>	<b>243.869</b>

### 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	31/12/2020
Interessi bancari	545
Proventi da stralcio debiti bancari	92.234
Altri proventi finanziari	39
<b>Totale</b>	<b>92.818</b>

### 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":

	<b>Interessi e altrionerifinanziari</b>
Debiti verso banche	916.257
Altri	11.819
<b>Totale</b>	<b>928.076</b>

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

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Svalutazione di partecipazioni	150.501	245.576	(95.075)
<b>Totale</b>	<b>-150.501</b>	<b>-245.576</b>	<b>(95.075)</b>

La svalutazione si riferisce alla partecipazione della Società Trailer Service che è stata riallineata al patrimonio netto dell'ultimo bilancio approvato.

#### **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 2.072.111 (euro 171.692 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
<b>IRES</b>	1.573.871	0	(1.976)	(121.560)	
<b>IRAP</b>	378.656	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>1.952.527</b>	<b>0</b>	<b>(1.976)</b>	<b>(121.560)</b>	<b>0</b>

Imposte	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
IRES	1.573.871	0	1.573.871
IRAP	378.656	73.435	305.221
<b>Totale</b>	<b>1.952.527</b>	<b>73.435</b>	<b>1.879.092</b>
Imposte differite (anticipate)	119.584	98.257	21.327
<b>SALDO</b>	<b>2.072.111</b>	<b>171.692</b>	<b>1.900.419</b>

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	6.377.864
<b>Variazioni in aumento</b>	<b>3.117.100</b>
- Imposte indeducibili o non pagate	155.503
- Svalutazione crediti e accantonamenti ai fondi	2.850.501
- Sopravvenienze passive, perdite non deducibili	30.686
- Compensi non pagati amministratori	25.174
- Altre componenti	55.236
<b>Variazioni in diminuzione</b>	<b>224.219</b>
- Utilizzo fondo rischi	-
- Spese e compensi non dedotti esercizi precedenti	101.085
- Altre componenti	123.134
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>9.270.745</b>
- Utilizzo perdite fiscali anni precedenti	2.440.938
- Rendimento ACE	272.013
<b>Reddito dell'esercizio</b>	<b>6.557.794</b>
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (24,00%)</b>	<b>1.573.871</b>

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

Descrizione	Valore
Componenti positivi	16.833.143
Componenti negativi	6.199.535
<b>Saldo</b>	<b>10.633.608</b>
Variazioni in aumento	382.946
Variazioni in diminuzione	-
Oneri del personale deducibili	543.980
<b>Valore della produzione netta</b>	<b>10.472.574</b>
<b>IRAP corrente per l'esercizio (3.90%)</b>	<b>408.430</b>
Minor imposta per primo acconto DL Rilancio	29.774
<b>IRAP competenza 2020</b>	<b>378.656</b>

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 14.746 pari al 24% dell'importo di euro 61.440.

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 511.563 (euro 633.122 nel precedente esercizio). L'importo rilevato nel precedente esercizio si è ridotto per il completo utilizzo delle perdite fiscali (euro 2.440.932). Il credito al 31/12/2020 si riferisce per euro 498.462 all'accantonamento a fondi rischi effettuato nell'esercizio (su euro 2.076.923), per euro 6.042 a compensi amministratori non pagati (su euro 25.174) e per euro 7.061 a imposte non pagate (su euro 29.420).

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
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	2.131.516
Totale differenze temporanee imponibili	61.440
Differenze temporanee nette	(2.070.076)
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) all'inizio esercizio	(616.400)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	119.583
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(496.817)

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificata nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Perdite fiscali	2.440.932	(2.440.932)	0	0,00	0	0,00	0
Eccedenze ACE non utilizzate	75.412	(75.412)	0	0,00	0	0,00	0
Fondorischii non dedotto	0	2.076.923	2.076.923	24,00	498.462	0,00	0
IMU deducibile non pagata	67.809	(67.809)	0	0,00	0	0,00	0
Amministratori non pagati	20.580	4.594	25.174	24,00	6.042	0,00	0
Altre tasse non pagate	33.277	(3.857)	29.420	24,00	7.061	0,00	0

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificata si 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	(8.233)	61.440	24,00	14.746	0,00	0

	Esercizio precedente - Ammontare	Esercizio precedente - Aliquota fiscale	Esercizio precedente - Imposte anticipate rilevate
<b>Perdite fiscali:</b>			
dell'esercizio	0		
di esercizi precedenti	2.440.932		
<b>Totale perdite fiscali</b>	<b>2.440.932</b>		
<b>Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza</b>	<b>2.440.932</b>	<b>24,00</b>	<b>585.824</b>

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	1.976	1.976
3.2. Altre diminuzioni	0	0
4. Importo finale	14.746	14.746

### **Attività per imposte anticipate**

	IRES da differenze temporanee	IRES da perdite fiscali	TOTALE
1. Importo iniziale	47.298	585.824	633.122
2. Aumenti			
2.1. Imposte anticipate sorte nell'esercizio	0		0
2.2. Altri aumenti	511.564	0	511.564
3. Diminuzioni			
3.1. Imposte anticipate annullate nell'esercizio	0		0
3.2. Altre diminuzioni	47.299	585.824	633.123
4. Importo finale	511.563	0	511.563

## **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	120.718	26.333

### 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	10.586
Altri servizi di verifica svolti	800
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	12.106
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	23.492

### 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	1.083.104

L'importo di euro 1.083.104 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 € 215.882;
- 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;
- fidejussione assicurativa di € 311.422 rilasciata in data 21/12/2020 a garanzia degli obblighi assunti con la convenzione con il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti per l'ammissione ai finanziamenti di cui all' art.1 comma 1072 Legge 205/2017 con scadenza 16/12/2023-

### 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 il mutuo contratti con MPS Capital Services S.p.A. in data 03/05/2010 per residui € mgl. 651 e l'affidamento a breve di € mgl. 71 concesso a Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Tali posizioni, unitamente alle azioni di MPS Capital Services e Banca Monte dei Paschi di Siena sono state rilevate da Amco Asset Management Company.

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. 295) 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.250) 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 in considerazione anche di quanto stabilito dall' OIC 29 stabilisce circa la descrizione dei 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.

In data 22 febbraio 2021 sono stati interamente versati da parte del Socio Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Settentrionale i decimi richiamati dal Consiglio di Amministrazione relativamente alle azioni sottoscritte alla data del 31 dicembre 2020.

Con rogito in data 4 marzo 2021 è stato venduto il fabbricato lotto R unitamente a mq. 5.000 di piazzali del lotto S.

### **Strumenti finanziari derivati**

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, punto 1 del codice civile, si evidenzia che lo strumento finanziario di copertura di flussi finanziari Digital Cap n. 0035123 di MPS Capital Service è scaduto il 30.11.2020 per cui alla data del 31.12.2020 non risultano strumenti finanziari derivati sottoscritti dalla società.

### **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 € 224.563 al lordo delle ritenute d'acconto.

Sono stati altresì incassati contributi per € 450.000 relativamente all' Accordo di Programma Quadro Stato – Regione Toscana per il settore infrastrutture di trasporto firmato il 24 maggio 2000 e atti integrativi – Riprogrammazione delle economie derivanti dal FSC 2000-2006 per

realizzazione le celle del magazzino del freddo.

### **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 euro4.305.754in merito alla quale si propone di destinare a riserva straordinaria dedotta la quota da destinare obbligatoriamente a riserva legale.

Collesalveti, 14 aprile 2021

### **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.