

INTERPORTO TOSCANO A. VESPUCCI SPA LIVORNO-GUASTICCE

Bilancio di esercizio al 31/12/2025

Dati Anagrafici	
Sede in	Collesalveti
Codice Fiscale	00882050495
Numero Rea	MAREMMA E TIRRENO 82589
P.I.	00882050495
Capitale Sociale Euro	29.123.179,40 i.v.
Forma Giuridica	Società per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	522140
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	Si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Settentrionale, Regione Toscana, Comune di Livorno, Comune di Collesalveti, Provincia di Livorno e Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31-12-2025	31-12-2024
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	10.533	5.696
Totale immobilizzazioni immateriali	10.533	5.696
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	58.827.078	58.754.715
2) Impianti e macchinario	3.206.395	391.895
3) Attrezzature industriali e commerciali	93.311	78.027
4) Altri beni	138.462	158.611
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	93.132	6.992.280
Totale immobilizzazioni materiali	62.358.378	66.375.528
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) Partecipazioni		
a) Imprese controllate	165.000	165.000
b) Imprese collegate	124.370	138.608
d-bis) Altre imprese	30.000	30.000
Totale partecipazioni	319.370	333.608
Totale immobilizzazioni finanziarie	319.370	333.608
Totale immobilizzazioni (B)	62.688.281	66.714.832
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
Totale rimanenze	0	0
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	22.296.169	25.836.674
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.959.636	1.615.054
Totale crediti verso clienti	1.959.636	1.615.054
2) Verso imprese controllate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.411	2.958
Totale crediti verso imprese controllate	1.411	2.958
3) Verso imprese collegate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	944.160	745.807
Totale crediti verso imprese collegate	944.160	745.807
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	24.129	142.704
Totale crediti tributari	24.129	142.704
5-ter) Imposte anticipate	429.419	923.265
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	181.957	1.822.019
Esigibili oltre l'esercizio successivo	212.175	128.649
Totale crediti verso altri	394.132	1.950.668
Totale crediti	3.752.887	5.380.456
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	3.695.786	2.156.276
3) Danaro e valori in cassa	115	333
Totale disponibilità liquide	3.695.901	2.156.609
Totale attivo circolante (C)	29.744.957	33.373.739
D) RATEI E RISCONTI	27.645	14.166

TOTALE ATTIVO	92.460.883	100.102.737
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
	31-12-2025	31-12-2024
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	29.123.179	29.123.179
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	218.495	218.495
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	4.492.597	5.448.182
Varie altre riserve	1	(5)
Totale altre riserve	4.492.598	5.448.177
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	6.270.802	(955.585)
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto (A)	40.105.074	33.834.266
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Per imposte, anche differite	129.341	204.186
4) Altri	0	3.326.200
Totale fondi per rischi e oneri (B)	129.341	3.530.386
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
	141.201	230.772
D) DEBITI		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
Esigibili oltre l'esercizio successivo	7.999.984	0
Totale debiti verso soci per finanziamenti	7.999.984	0
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	881.417	25.067.169
Esigibili oltre l'esercizio successivo	8.419.437	0
Totale debiti verso banche	9.300.854	25.067.169
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	2.175.000
Totale acconti	0	2.175.000
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.017.631	1.925.644
Totale debiti verso fornitori	1.017.631	1.925.644
9) Debiti verso imprese controllate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	326.331	125.236
Totale debiti verso imprese controllate	326.331	125.236
10) Debiti verso imprese collegate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	87.182	77.234
Totale debiti verso imprese collegate	87.182	77.234
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	821.326	63.542
Esigibili oltre l'esercizio successivo	3.233.790	0
Totale debiti tributari	4.055.116	63.542
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	56.345	39.509
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	56.345	39.509
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	75.355	518.739

Esigibili oltre l'esercizio successivo	97.392	85.560
Totale altri debiti	172.747	604.299
Totale debiti (D)	23.016.190	30.077.633
E) RATEI E RISCONTI	29.069.077	32.429.680
TOTALE PASSIVO	92.460.883	100.102.737
CONTO ECONOMICO	31-12-2025	31-12-2024
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.561.552	3.964.537
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(3.727.498)	(1.052.549)
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	3.937.680	966.812
Altri	559.009	871.856
Totale altri ricavi e proventi	4.496.689	1.838.668
Totale valore della produzione	13.330.743	4.750.656
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.211.354	13.733
7) Per servizi	2.028.893	1.981.885
8) Per godimento di beni di terzi	34.492	51.554
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	466.555	475.572
b) Oneri sociali	159.951	155.223
c) Trattamento di fine rapporto	35.719	46.963
e) Altri costi	0	2.400
Totale costi per il personale	662.225	680.158
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	10.164	5.163
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.832.567	1.624.935
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	9.700	11.500
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.852.431	1.641.598
13) Altri accantonamenti	0	356.200
14) Oneri diversi di gestione	4.287.436	299.008
Totale costi della produzione	10.076.831	5.024.136
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	3.253.912	(273.480)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) Proventi da partecipazioni		
Da imprese controllate	0	28.188
Da imprese collegate	49.500	0
Totale proventi da partecipazioni	49.500	28.188
16) Altri proventi finanziari:		
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
Altri	4.892.113	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	4.892.113	0
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	31.236	78.964
Totale proventi diversi dai precedenti	31.236	78.964
Totale altri proventi finanziari	4.923.349	78.964
17) Interessi e altri oneri finanziari		
- verso imprese controllanti	275.282	0
Altri	421.763	1.114.548
Totale interessi e altri oneri finanziari	697.045	1.114.548
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	4.275.804	(1.007.396)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA'		

FINANZIARIE:		
18) Rivalutazioni:		
a) Di partecipazioni	20.362	0
Totale rivalutazioni	20.362	0
19) Svalutazioni:		
a) Di partecipazioni	34.600	0
Totale svalutazioni	34.600	0
Totale rettifiche di attività e passività finanziarie (18-19)	(14.238)	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	7.515.478	(1.280.876)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	825.675	2.966
Imposte relative ad esercizi precedenti	0	(1.527)
Imposte differite e anticipate	419.001	(326.730)
Totale imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.244.676	(325.291)
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	6.270.802	(955.585)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' OPERATIVA (METODO INDIRETTO)		
Utile (perdita) dell'esercizio	6.270.802	(955.585)
Imposte sul reddito	1.244.676	(325.291)
Interessi passivi/(attivi)	665.809	1.035.584
(Dividendi)	(49.500)	(28.188)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	8.131.787	(273.480)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	35.719	403.163
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.842.731	1.630.098
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	(1.030.383)	11.500
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	848.067	2.044.761
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	8.979.854	1.771.281
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	3.540.505	1.303.273
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(324.782)	(180.156)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(908.013)	1.204.730
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	(13.479)	5.509
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(3.360.603)	(3.256.359)
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	7.128.144	3.262.002
Totale variazioni del capitale circolante netto	6.061.772	2.338.999
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	15.041.626	4.110.280
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(665.809)	(1.035.584)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	49.500	28.188
(Utilizzo dei fondi)	(3.451.490)	(401.209)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(4.067.799)	(1.408.605)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	10.973.827	2.701.675
B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.653.203)	(2.692.683)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(15.000)	(1.610)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	(1.668.203)	(2.694.293)
C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	(160.710)
Accensione finanziamenti	7.999.984	0
(Rimborso finanziamenti)	(15.766.315)	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(1)	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(7.766.332)	(160.710)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.539.292	(153.328)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	2.156.276	2.309.881
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	333	56
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.156.609	2.309.937
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.695.786	2.156.276
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	115	333
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.695.901	2.156.609
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2025

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2025 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.

ATTIVITÀ' 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.

La società ha altresì ad oggetto la produzione, distribuzione, trasporto, commercializzazione e compravendita, anche ai clienti finali ai sensi della delibera 111/06 e s.m.i., di energia termica e/o elettrica, da fonti tradizionali e da fonti rinnovabili o assimilate (a titolo esemplificativo e non esaustivo: pannelli solari, pannelli fotovoltaici, impianti di cogenerazione ed impianti eolici) tramite l'installazione e la gestione di impianti fotovoltaici, eolici, di cogenerazione e di altri impianti di produzione di energia in genere. La società ha inoltre per oggetto l'approvvigionamento e la vendita di servizi, prodotti, impianti e consulenze nel settore dell'energia, a prezzi di mercato, a favore dei condomini che svolgono la propria attività all'interno dell'Interporto; potrà inoltre ottenere, in via diretta o indiretta, per gli stessi l'accesso ad altri tipi di forniture (c.d. "utenze"), quali, ad esempio, acqua, gas, luce e utenze telefoniche.

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.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

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

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

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 vengono 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 conto economico la quota parte dei contributi determinata con la stessa aliquota applicata per l'ammortamento del cespite a cui si riferiscono.

Contributo in c/impianti per credito di imposta investimenti in beni strumentali nuovi

Per quanto ai contributi in conto impianti si informa che la società ha beneficiato:

- per l'anno 2021 del credito di imposta per acquisto di beni strumentali nuovi previsto dalla legge 178/2020. In particolare è stato riconosciuto alla società un contributo in conto impianti pari al 10% del costo di acquisto dei beni strumentali nuovi acquisiti nel corso del 2021. Il credito di imposta in questione ammonta ad euro 2.286. A fronte del contributo è iscritto in bilancio un credito di imposta compensabile in 3 quote annuali di pari importo a decorrere dall'esercizio 2021. Il credito è stato interamente compensato nel corso del 2023.
- per l'anno 2022 del credito di imposta per acquisto di beni strumentali nuovi previsto dalla legge 178/2020. In particolare è stato riconosciuto alla società un contributo in conto impianti pari al 6% del costo di acquisto dei beni strumentali nuovi acquisiti nel corso del 2022. Il credito di imposta in questione ammonta ad euro 7.881. A fronte del contributo è iscritto in bilancio un credito di imposta compensabile in 3 quote annuali di pari importo a decorrere dall'esercizio 2022. Il credito è stato interamente compensato nel corso del 2024.

I contributi sono imputati a conto economico in base ai piani di ammortamento dei beni oggetto di agevolazione.

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.

Nel caso in cui vengano meno i motivi della svalutazione, si procede a rivalutare la partecipazione nei limiti del costo originario.

Le partecipazioni immobilizzate sono state valutate attribuendo a ciascuna partecipazione il costo specificamente sostenuto.

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

Non sono iscritti in bilancio.

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.

La 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 procede alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

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

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

Fondi per imposte, anche differite

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di

chiusura del bilancio ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Debiti

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

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

Ricavi

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

Costi

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

Imposte sul reddito di esercizio

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

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

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

Rendiconto finanziario

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

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

Il rendiconto finanziario è stato redatto con il metodo indiretto, ricavando il flusso della gestione corrente partendo dal risultato d'esercizio economico. Si tratta quindi di una riconciliazione tra il

reddito economico, calcolato sulla base del principio di competenza e il flusso di cassa monetario generato dalla gestione corrente.

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

ALTRE INFORMAZIONI

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

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

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

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0	0
Immobilizzazioni immateriali	10.533	5.696	4.837
Immobilizzazioni materiali	62.358.378	66.375.528	-4.017.150
Immobilizzazioni finanziarie	319.370	333.608	-14.238
Rimanenze	0	0	0
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	22.296.169	25.836.674	-3.540.505
Crediti	3.752.887	5.380.456	-1.627.569
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0
Disponibilità liquide	3.695.901	2.156.609	1.539.292
Ratei e risconti attivi	27.645	14.166	13.479
Totale attivo	92.460.883	100.102.737	-7.641.854

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Capitale sociale	29.123.179	29.123.179	0
Riserva legale	218.495	218.495	0
Altre riserve	4.492.598	5.448.177	-955.579
Riserva operazioni copertura flussi finanziari attesi	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0
Utile (perdita) dell'esercizio	6.270.802	-955.585	7.226.387
Fondi per rischi ed oneri	129.341	3.530.386	-3.401.045
Trattamento di fine rapporto	141.201	230.772	-89.571
Debiti	23.016.190	30.077.633	-7.061.443
Ratei e risconti passivi	29.069.077	32.429.680	-3.360.603
Totale passivo	92.460.883	100.102.737	-7.641.854

ATTIVO

A) CREDITI VERSO SOCI

L'ammontare dei crediti vantati verso i soci per i versamenti dovuti alla data di chiusura dell'esercizio rimane pari ad € 0

B) IMMOBILIZZAZIONI

Al termine del precedente esercizio il bilancio della Società presentava immobilizzazioni per un totale di euro 66.714.832

Tale importo era costituito per euro 5.696 da immobilizzazioni immateriali, per euro 66.375.528 da immobilizzazioni materiali e per euro 333.608 da immobilizzazioni finanziarie.

Al 31/12/2025 le immobilizzazioni complessivamente ammontano ad euro 62.688.281.

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

Immobilizzazioni immateriali	euro	10.533
Immobilizzazioni materiali	euro	62.358.378
Immobilizzazioni finanziarie	euro	319.370

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 10.533 (€ 5.696 nel precedente esercizio) e si riferiscono al nuovo software di business intelligence.

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	15.485	15.485
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.789	9.789
Valore di bilancio	5.696	5.696
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	15.000	15.000
Ammortamento dell'esercizio	10.164	10.164
Altre variazioni	1	1
Totale variazioni	4.837	4.837
Valore di fine esercizio		
Costo	30.485	30.485
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	19.952	19.952
Valore di bilancio	10.533	10.533

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 62.358.378 (€ 66.375.528 nel precedente esercizio).

Il decremento è principalmente correlato alla quota di riduzione delle urbanizzazioni generali attinenti ai beni non strategici (iscritti nell' attivo circolante) dismessi nell' 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, 20 cabine elettriche, un terminal ferroviario di mq. 135.000 e due gate di accesso) possono riassumersi come segue:

- magazzini mq. 18.000 con piazzali pertinenziali per mq. 42.000
- piazzali operativi mq. 185.000
- uffici e servizi mq. 6.200
- tendostruttura mq. 10.000 con piazzali pertinenziali per mq. 27.000
- impianti fotovoltaici per 1.130 kw

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	80.482.938	2.713.857	491.441	493.565	6.992.280	91.174.081
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	21.728.223	2.321.962	413.414	334.954	0	24.798.553
Valore di bilancio	58.754.715	391.895	78.027	158.611	6.992.280	66.375.528
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	971.684	224.760	45.943	13.017	397.798	1.653.202
Riclassifiche (del valore di bilancio)	4.342.910	2.954.036	0	0	(7.296.946)	0
Ammortamento dell'esercizio	1.404.446	364.296	30.659	33.166	0	1.832.567
Altre variazioni	(3.837.785)	0	0	0	0	(3.837.785)
Totale variazioni	72.363	2.814.500	15.284	(20.149)	(6.899.148)	(4.017.150)
Valore di fine esercizio						
Costo	80.011.668	5.892.653	537.385	506.582	93.132	87.041.420
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	21.184.590	2.686.258	444.074	368.120	0	24.683.042
Valore di bilancio	58.827.078	3.206.395	93.311	138.462	93.132	62.358.378

L'importo della voce terreni e fabbricati comprende terreni per euro 5.290.456. 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.

È 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.

Le immobilizzazioni in corso pari a euro 93.132 si riferiscono alla struttura servizi a completamento del truck village.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 319.370 (€ 333.608 nel precedente esercizio).

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	165.000	281.334	30.000	476.334
Svalutazioni	0	142.726	0	142.726
Valore di bilancio	165.000	138.608	30.000	333.608
Variazioni nell'esercizio				
Rivalutazioni effettuate	0	20.362	0	20.362

nell'esercizio				
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	34.600	0	34.600
Totale variazioni	0	(14.238)	0	(14.238)
Valore di fine esercizio				
Costo	165.000	281.334	30.000	476.334
Svalutazioni	0	156.964	0	156.964
Valore di bilancio	165.000	124.370	30.000	319.370

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

Le partecipazioni in imprese controllate e 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

Vengono di seguito riportati i dati relativi alle partecipazioni in imprese controllate, 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
ITAV Service S.r.l.	Collesalveti (LI)	01986910493	100.000	1.540	312.377	100.000	100,00	165.000
Totale								165.000

La società Itav Service è stata costituita in data 24 novembre 2021 per internalizzare lo svolgimento di servizi, in primis quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria nell'area interportuale o valorizzare il "know-how" acquisito dalla propria struttura operativa e intercettare i bisogni di servizi da parte delle aziende facenti parte del condominio dell'interporto. L'oggetto principale di ITAV Service riguarda l'attività edilizia, la progettazione, la costruzione, la ristrutturazione, il restauro e la manutenzione di immobili di qualsiasi natura – sia in conto proprio che per conto terzi – compresi gli impianti e le opere connesse ed accessorie, demolizioni, sterri, lavori di terra con eventuali opere connesse, servizi di pulizia; la progettazione, l'installazione, la trasformazione, l'ampliamento e la manutenzione di impianti idrici, idraulici, idrosanitari, elettrici, elettromeccanici, elettronici, di riscaldamento, di condizionamento, di protezione antincendio, acquedotti, fognature, lavori di difesa e sistemazione idraulica, carpenterie. La società ha avviato la propria attività nel mese di gennaio 2022 e dall'esercizio 2023 gestisce il motel Vespucci che le è stato concesso in locazione.

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	211.702	526.880	33.000	33,00	124.370
Cold Storage Customs S.r.l.	Collesalveti (LI)	01685180497	20.000	(9.204)	29.247	8.000	40,00	0
Totale								124.370

Le partecipazioni nelle imprese collegate al 2025 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%. Il valore iscritto in bilancio è stato riallineato sulla base del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato (2024) alla luce del risultato positivo registrato.
- quota di partecipazione nella Cold Storage Customs S.r.l., costituita nell'esercizio 2011, con sede in Collesalveti Strada Terza 3/5/7, principalmente per la gestione attraverso celle frigo di depositi e di aree doganali di merci terze (prevalentemente frutta) con una partecipazione del 40%. Nonostante Il patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato (2024) sia superiore al valore iscritto in bilancio in proporzione alla quota posseduta dalla società, alla luce dell'azzeramento del capitale rilevato dal Consiglio di Amministrazione e della conseguente prossima Assemblea per il ripianamento delle perdite (immediatamente successiva a quella che approverà il bilancio 2025), la partecipazione è stata interamente svalutata al 31.12.2025.

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 DigITALog – SpA (già U.I.R. Net SpA) in liquidazione e corrispondenti al 2,63 % del capitale di tale società. La Società UirNet, era nata nel 2005 per la realizzazione del progetto per lo sviluppo della piattaforma nazionale per la logistica integrata e l'intermodalità. L'Assemblea straordinaria del 24 gennaio 2022 ha deliberato (conseguentemente all'entrata in vigore della Legge 29 dicembre 2021 n.233, di conversione con modifiche dell'art. 30 del D.L. 6 novembre 2021 n. 152) di sciogliere anticipatamente la società con effetto immediato per sopravvenuta impossibilità di conseguire l'oggetto sociale e di mettere la stessa in liquidazione. Al 31/12/2024 il bilancio si è chiuso con una perdita di esercizio di euro 808.506 ma con un patrimonio netto ammontante a € 1.710.769. L'attività di liquidazione sta procedendo con qualche rallentamento per tempistiche burocratiche non dipendenti dalla volontà di DigITALog.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita sono pari a € 22.296.169 (€ 25.836.674 nel precedente esercizio).

Ai sensi dell'OIC 16 par.75 sono state riclassificate nell'attivo circolante e pertanto valutate al minore

fra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, e non sono oggetto di ammortamento.

	Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita
Valore di inizio esercizio	25.836.674
Variatione nell'esercizio	(3.540.505)
Valore di fine esercizio	22.296.169

Il decremento netto di € 3.540.505 si riferisce alle vendite effettuate nel corso dell'esercizio (lotti V e Pest, parte del lotto B Comune e uffici della palazzina Vespucci).

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 3.752.887 (€ 5.380.456 nel precedente esercizio); il decremento è riconducibile principalmente all' avvenuto incasso di tutti i contributi ministeriali maturati dalla Società. La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	1.959.636	0	1.959.636	9.700	1.949.936
Verso imprese controllate	1.411	0	1.411	0	1.411
Verso imprese collegate	944.160	0	944.160	0	944.160
Crediti tributari	24.129	0	24.129		24.129
Imposte anticipate			429.419		429.419
Verso altri	181.957	212.175	394.132	0	394.132
Totale	3.120.993	212.175	3.762.587	9.700	3.752.887

I Crediti verso i clienti sono iscritti al loro valore nominale rettificato per accantonamenti a titolo di svalutazione prudenziale nel relativo fondo.

	Saldo al 31/12/2024	Utilizzo	Incremento	Saldo al 31/12/2025
Fondo svalutazione crediti	11.500	11.500	9.700	9.700

I crediti verso clienti comprendono crediti per effetti esigibili per euro 108.909 e crediti per fatture/note di credito da emettere per netti euro 393.465.

Il credito verso le controllate riguarda ITAV Service e comprende fatture da emettere per euro 1.411.

Il credito verso le collegate CSC e Trailer service comprende fatture da emettere per euro 23.825. E' in essere con CSC un piano di rientro mensile di residui euro 351.402 con scadenza 10 settembre 2026.

I crediti tributari pari ad euro 24.129 sono costituiti da un credito Iva per euro 16.012 e da un credito verso le dogane per accise energia per € 8.117.

Il credito per imposte anticipate di euro 429.419 è relativo a differenze temporanee deducibili per la cui descrizione puntuale si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

I crediti verso altri, pari ad euro 394.132, sono così costituiti:

- depositi cauzionali euro 292.775
- crediti verso GSE euro 90.681

- crediti v/assicurazioni euro 10.551
- credito verso INPS euro 125.

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	1.615.054	315.082	1.930.136	1.930.136	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	2.958	(1.547)	1.411	1.411	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	745.807	227.853	973.660	973.660	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	142.704	(118.575)	24.129	24.129	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	923.265	(493.846)	429.419			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.950.668	(1.556.536)	394.132	181.957	212.175	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	5.380.456	(1.627.569)	3.752.887	3.111.293	212.175	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 € 3.695.901 (€ 2.156.609 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 sono relative a giacenze di cassa con destinazione già stabilita (utilizzo dedicato a pagamento imposte, investimenti, minimum liquidity da piano).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.156.276	1.539.510	3.695.786
Denaro e altri valori in cassa	333	(218)	115
Totale disponibilità liquide	2.156.609	1.539.292	3.695.901

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 27.645 (€ 14.166 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	1.200	(1.200)	0
Risconti attivi	12.966	14.679	27.645
Totale ratei e risconti attivi	14.166	13.479	27.645

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 31/12/2025, 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	15.769
Risconti attivi su manutenzioni	7.132
Risconti attivi su piano risanamento debiti	2.466
Pubblicità	1.449
Altri risconti attivi	829
Totale	27.645

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 € 40.105.074 (€ 33.834.266 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	29.123.179	0	0	0	0	0		29.123.179
Riserva legale	218.495	0	0	0	0	0		218.495
Altre riserve								
Riserva straordinaria	5.448.182	0	(955.585)	0	0	0		4.492.597
Varie altre riserve	(5)	0	0	6	0	0		1
Totale altre riserve	5.448.177	0	(955.585)	6	0	0		4.492.598
Utile (perdita) dell'esercizio	(955.585)	0	955.585	0	0	0	6.270.802	6.270.802
Totale Patrimonio netto	33.834.266	0	0	6	0	0	6.270.802	40.105.074

La perdita del precedente esercizio di euro -955.585 è stata coperta con la riserva straordinaria.

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
Totale	56.390	29.123.179

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	29.123.179	0	0	0	0	0		29.123.179
Riserva legale	218.495	0	0	0	0	0		218.495
Altre riserve								
Riserva straordinaria	4.579.869	0	868.313	0	0	0		5.448.182
Varie altre riserve	0	0	0	0	5	0		(5)
Totale altre riserve	4.579.869	0	868.313	0	5	0		5.448.177
Utile (perdita) dell'esercizio	868.313	0	(868.313)	0	0	0	(955.585)	(955.585)
Totale Patrimonio netto	34.789.856	0	0	0	5	0	(955.585)	33.834.266

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

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

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	29.123.179			0	0	0
Riserva legale	218.495		B	0	0	0
Altre riserve						
Riserva straordinaria	4.492.597		A,B,C	4.492.597	2.584.243	0
Varie altre riserve	1			0	0	0
Totale altre riserve	4.492.598			4.492.597	2.584.243	0
Totale	33.834.272			4.492.597	2.584.243	0
Residua quota distribuibile				4.492.597		

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

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 129.341 (€ 3.530.386 nel precedente esercizio).

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

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	204.186	0	3.326.200	3.530.386
Variazioni nell'esercizio					
Utilizzo nell'esercizio	0	74.845	0	3.326.200	3.401.045
Totale variazioni	0	(74.845)	0	(3.326.200)	(3.401.045)
Valore di fine esercizio	0	129.341	0	0	129.341

Si segnala che gli altri fondi sono stati azzerati a seguito del venir meno del contenzioso con l'Agenzia delle Entrate in merito alla classificazione catastale in E1 degli immobili compresi all'interno

dei gate interportuali. Alla luce dell' orientamento maturato in Cassazione nel corso dell'esercizio (imponibilità per gli immobili che producono reddito , esenzione per quelli non produttivi di reddito), dopo un percorso iniziato con il Comune di Collesalveti, finalizzato alla definizione della conseguente questione di assoggettamento a IMU degli immobili, è stato sottoscritto in data 5 novembre un accordo con lo stesso Comune che prevede una dilazione in 36 rate trimestrali con scadenza della prima rata a partire da gennaio 31/01/2026 per un importo complessivo di €mgl.3.336 che comprende anche gli interessi maturati nel 2025), contro un accantonamento a fondo rischi al 31.12.2024 di €mgl. 3.326 che è stato iscritto tra i debiti tributari. A seguire, in data 16 dicembre 2025 è stato altresì sottoscritto accordo con l'Agenzia delle Entrate per la chiusura delle varie cause per le quali era stato fatto accantonamento al fondo rischi.

Tra i fondi per rischi e oneri al 31/12/2025 sono rimaste quindi iscritte nel fondo imposte differite, le imposte differite relative a differenze temporanee tassabili pari ad euro 129.341 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 € 141.201 (€ 230.772 nel precedente esercizio).

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	230.772
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	35.719
Utilizzo nell'esercizio	96.120
Altre variazioni	(29.170)
Totale variazioni	(89.571)
Valore di fine esercizio	141.201

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2025 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ai sensi dell'art. 1 L. 29/05/1982 n. 297.

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

D) DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 23.016.190 (€ 30.077.633 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	0	7.999.984	7.999.984
Debiti verso banche	25.067.169	(15.766.315)	9.300.854
Acconti	2.175.000	(2.175.000)	0
Debiti verso fornitori	1.925.644	(908.013)	1.017.631
Debiti verso imprese controllate	125.236	201.095	326.331
Debiti verso imprese collegate	77.234	9.948	87.182
Debiti tributari	63.542	3.991.574	4.055.116
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	39.509	16.836	56.345
Altri debiti	604.299	(431.552)	172.747
Totale	30.077.633	(7.061.443)	23.016.190

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi

dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	0	7.999.984	7.999.984	0	7.999.984	7.703.170
Debiti verso banche	25.067.169	(15.766.315)	9.300.854	881.417	8.419.437	4.650.774
Acconti	2.175.000	(2.175.000)	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	1.925.644	(908.013)	1.017.631	1.017.631	0	0
Debiti verso imprese controllate	125.236	201.095	326.331	326.331	0	0
Debiti verso imprese collegate	77.234	9.948	87.182	87.182	0	0
Debiti tributari	63.542	3.991.574	4.055.116	821.326	3.233.790	2.251.656
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	39.509	16.836	56.345	56.345	0	0
Altri debiti	604.299	(431.552)	172.747	75.355	97.392	0
Totale debiti	30.077.633	(7.061.443)	23.016.190	3.265.587	19.750.603	14.605.600

I debiti sono valutati al loro valore nominale.

Il debito verso Soci si riferisce al finanziamento del 16 aprile 2026 di euro 10.000.000 di cui sono già rimborsati a fine esercizio euro 2.000.016, con un residuo quindi al 31/12/2025 di euro 7.999.984, come da prospetto di seguito riportato.

Socio	Importo finanziamento	Rimborso quota capitale	Residuo finanziamento
regione toscana	3.100.000	620.005	2.479.995
adsp mts	5.287.000	1.057.408	4.229.592
cciaa maremma tirreno	767.000	153.401	613.599
comune di livorno	675.000	135.001	539.999
provincia di livorno	50.000	10.000	40.000
comune di collesalveti	121.000	24.200	96.800
TOTALE	10.000.000	2.000.016	7.999.984

Il saldo di euro 7.999.984 è così ripartito:

- entro 12 mesi euro 0
- entro 5 anni euro 296.814
- oltre 5 anni euro 7.703.170

Il saldo del debito verso banche (che ha registrato una sostanziale riduzione rispetto al precedente esercizio a seguito dell'operazione di saldo e stralcio di gran parte del debito bancario collegata alla manovra finanziaria del nuovo piano industriale) al 31/12/2025 è pari ad euro 17.300.733 ed è così dettagliato:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
1- finanziamento € mgl. 7.175 (23/09/08)	563.035	2.252.141	3.331.292	6.146.468
1 bis – debiti per interessi su finanziamento 1	197.974	791.894	845.008	1.834.876
2- finanziamento chirografario ex banco bpm	0	297.862	432.696	730.558
3- finanziamento chirografario ex mps	0	28.769	41.778	70.537

4- finanziamento chirografario (ex derivato)	120.303	398.007	0	518.310
5- altri debiti bancari	105	0	0	105
TOTALE	881.417	3.768.663	4.650.774	17.300.733

Si evidenzia altresì che, a garanzia del contratto di finanziamento 1 e 1 bis fu iscritta ipoteca sul bene immobile di proprietà della società ipoteche presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno a favore dell'Istituto finanziatore ed a carico della Società Interporto Toscano A. Vespucci S.p.A. Livorno – Guasticce.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al valore nominale e comprendono fatture e note di credito da ricevere accertate per competenza per euro 423.553.

I debiti verso imprese controllate e collegate ammontanti a euro 413.513 (di cui euro 336.143 per fatture e note di credito da ricevere) comprendono debiti commerciali verso le società ITAV Service e CSC.

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 di euro 4.055.116 si riferisce per euro 613.133 al debito per IRES dell'esercizio, per euro 142.625 al debito per IRAP dell'esercizio, per euro 3.233.790 al debito pregresso IMU dilazionato in nove anni accordo con il Comune di Collesalveti, per euro 27.786 a debiti per imposta di registro su sentenze relative a contenziosi, per euro 37.302 a ritenute operate a fine esercizio 2025 e per euro 480 ad altri debiti tributari.

I debiti verso gli Istituti di previdenza si riferiscono ai contributi da versare nell'esercizio 2026.

Gli altri debiti sono costituiti da depositi cauzionali per euro 102.755, da debiti verso CSEA per euro 16.628, da debiti accertati verso dipendenti per euro 44.863 e da altri debiti per euro 8.501.

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 soci per finanziamenti	0	0	7.999.984	7.999.984
Debiti verso banche	7.981.344	7.981.344	1.319.510	9.300.854
Debiti verso fornitori	0	0	1.017.631	1.017.631
Debiti verso imprese controllate	0	0	326.331	326.331
Debiti verso imprese collegate	0	0	87.182	87.182
Debiti tributari	0	0	4.055.116	4.055.116
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	56.345	56.345
Altri debiti	0	0	172.747	172.747
Totale debiti	7.981.344	7.981.344	15.034.846	23.016.190

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.

Dopo l'approvazione nella seduta del 12 novembre 2024 da parte del nuovo piano strategico da parte del Consiglio di Amministrazione, in data 14 marzo 2025 il Consiglio ha deliberato l'accesso della Società alla procedura ex art. 56 d.lgs. 14/2019 (c.d. CCII), in quanto individuato quale strumento più idoneo a perseguire il proprio percorso di esdebitazione verso il ceto creditorio e per il proprio risanamento.

Il nuovo piano in sintesi prevede la dismissione dei soli asset "no core" (inclusa l'area su cui insistono il terminal ferroviario e la gru transtainer con vie di corsa) con destinazione integrale dei flussi al rimborso dei creditori e l'ottenimento dell'erogazione di un finanziamento soci (a titolo oneroso coperto da ipoteca sull'area su cui insiste il terminal ferroviario) finalizzato ad una manovra di saldo e stralcio del debito verso gli istituti di credito (con la sola esclusione di AMCO) con conseguente liberazione delle ipoteche immobiliari che garantivano i finanziamenti estinti a seguito di tale manovra.

Successivamente all'accesso della procedura ex art. 56 CCII, in data 19 marzo 2025 i Soci Autorità Portuale del Mar Tirreno Settentrionale, Regione Toscana, Camera di commercio della Maremma e del Tirreno, Comune di Livorno, Comune di Collesalveti e Provincia di Livorno hanno sottoscritto un accordo per l'assunzione dell'impegno a erogare un finanziamento di € milioni 10.

A seguito della sottoscrizione dell'Accordo con il sistema bancario dell'11 aprile 2025 e del contratto di finanziamento con i soci del 16 aprile 2025, la Società, ricevuta la provvista finanziaria dai Soci, ha effettuato il 24 aprile 2025 i bonifici a saldo e stralcio delle posizioni debitorie di Intesa Sanpaolo S.p.A., Kerdos SPV S.r.l., Crédit Agricole Italia S.p.A., Illimity Bank S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A. Conseguentemente Loan Agency Services S.r.l. in qualità di Agente, ha dichiarato l'Accordo con il sistema bancario efficace alla data del 24 aprile 2025 avendo ricevuto anche tutte le evidenze utili al soddisfacimento delle Condizioni Sospensive di cui all'art. 4 del succitato Accordo.

Le linee guida della manovra finanziaria per i residui debiti finanziari (AMCO e nuova finanza soci) vengono di seguito riportate

GESTIONE ATTUALE DEBITORIA | AMCO

Lotto T

La gestione del debito ipotecario residuo allocato sul Magazzino Lotto T prevede:

- i. Conferma dell'attuale assetto garantuale (garanzia ipotecaria di I grado sul Magazzino Lotto T);
- ii. A partire dallo 01.01.2024 ridefinizione dell'onerosità con interesse esplicito netto pari a Euribor 3 Mesi + 150 bps;
- iii. Consolido del 100% del debito outstanding alla data di closing con rinuncia agli interessi di mora maturati a partire dallo 01.01.2020 e sino a tale data;
- iv. Rimborso in amortizing del 60% del debito consolidato di cui al punto iii) in n. 28 rate trimestrali costanti posticipate a partire dallo 01.04.2025 (ovvero successivamente in considerazione della data di closing) e pagamento bullet al 31.03.2032 del debito residuo (40%) a tale data;
- v. A partire dalla data di closing, maturazione di interessi PIK con interesse esplicito netto pari a 150 bps, i quali andranno a incrementare il valore della rata bullet finale di cui al punto iv);
- vi. Meccanismo di accelerazione tramite la destinazione degli eventuali flussi liberi secondo le waterfall dei pagamenti di seguito descritte.

Linee cc

La gestione del debito chirografario residuo prevede:

- i. Mantenimento degli affidamenti in essere sino alla data di closing con ridefinizione dell'onerosità e applicazione a partire dallo 01.01.2024 di un tasso di interesse pari a Euribor 3M + 150 bps;
- ii. Alla data di closing, consolido del 100% del debito residuo in un'unica facility chirografaria (linee c/c + derivato) con meccanismo di rimborso di seguito descritto.

Derivato

La gestione del debito chirografario residuo relativo al derivato prevede:

- i. Mantenimento della trattazione prevista dalla Convenzione ex Art. 67 L.F. in riferimento ai pagamenti previsti sino alla data di closing.
- ii. Alla data di closing, consolido del 100% del debito residuo in un'unica facility chirografaria (linee c/c + derivato) con meccanismo di rimborso di seguito descritto.

Consolido chiro (Linee cc + derivato)

La gestione del debito chirografario AMCO oggetto di consolido (linee di c/c + derivato) prevede:

- i. Alla data di closing consolido del 100% del debito outstanding relativo a linee di c/c e derivato in un'unica facility di natura chirografaria, con:
 - Tasso di interesse pari a Euribor 3 Mesi + 150 bps, con maturazione trimestrale e contestuale liquidazione;
 - Rimborso in amortizing del 60% del debito consolidato di cui al punto precedente in n. 28 rate trimestrali costanti posticipate a partire dallo 01.04.2025 (ovvero successivamente in considerazione della data di closing) e pagamento bullet al 31.03.2032 del debito residuo (40%) a tale data;
 - A partire dalla data di closing, maturazione di interessi PIK con interesse esplicito netto pari a 150 bps e i quali andranno a incrementare il valore della rata bullet finale di cui al punto precedente;
 - Meccanismo di accelerazione tramite la destinazione degli eventuali flussi liberi secondo le waterfall dei pagamenti di seguito descritte.

NUOVA FINANZA – FINANZIAMENTO SOCI

- i. Erogazione di Nuova Finanza ipotecaria per il tramite di un Finanziamento Soci pari a ca. € 10,0 mln finalizzato al pagamento a saldo e stralcio degli Istituti Finanziari (escluso AMCO) per come dettagliato nelle precedenti pagine ovvero, per la quota in eccesso, alla copertura dei costi correnti;

- ii. *Contestualmente all'erogazione di cui al punto i) iscrizione di garanzia ipotecaria di I grado sul Terminal Ferroviario;*
- iii. *Rimborso del Finanziamento Soci attraverso:*
 - *Tasso di interesse fisso pari a 400 bps, con maturazione trimestrale e contestuale liquidazione;*
 - *Profilo di rimborso in 20 anni con: i) 5 anni di pre-ammortamento in sorte capitale sino al 31.03.2030, b) rimborso in amortizing in 15 anni a partire dal 01.04.2030 in n. 60 rate trimestrali costanti posticipate;*
 - *Meccanismo di accelerazione tramite la destinazione degli eventuali flussi liberi secondo le waterfall dei pagamenti di seguito descritte.*

WATERFALL CASH SWEEP 2025

Al 30.11.2025, e in ogni caso successivamente all'efficacia dell'accordo, quantificazione del saldo cassa e distribuzione dello stesso entro il 31 dicembre 2025, al netto di una minimum liquidity pari ad € 3,0 mln (oltre agli eventuali debiti residui e non pagati relativi al completamento di Truck Village e Trigeneratore e alle imposte stimate per l'esercizio in corso), attraverso il seguente ordine dei pagamenti (proporzionale rispetto al valore complessivo massimo da erogare pari a € 2,4 mln):

- i. *Destinazione della cassa disponibile sino a un valore massimo di € 2,0 mln al rimborso anticipato del debito residuo (alla data di quantificazione del saldo disponibile) ipotecario relativo al finanziamento Soci;*
- ii. *Destinazione della cassa disponibile sino a un valore massimo di € 0,4 mln al rimborso anticipato del debito residuo (alla data di quantificazione del saldo disponibile) ipotecario AMCO.*

WATERFALL RIMBORSO DA DISMISSIONE TERMINAL FERROVIARIO

Alla data di dismissione del Terminal Ferroviario (Terminal e Gru) la waterfall dei pagamenti prevede:

- i. *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 maturati sino alla data di cessione non rimborsati;*
- ii. *Utilizzo dei proventi delle dismissioni al netto dei rimborsi di cui al punto i) per il rimborso anticipato del debito chirografario consolidato AMCO sino a concorrenza con il debito residuo in sorte capitale e degli interessi maturati sino alla data di cessione non rimborsati;*
- iii. *In caso di ulteriori flussi disponibili rispetto ai pagamenti di cui ai punti i) e ii), destinazione degli stessi al rimborso anticipato del debito Ipotecario residuo AMCO sino a concorrenza con il debito residuo in sorte capitale e degli interessi maturati sino alla data di cessione non rimborsati.*

Le eventuali somme disponibili una volta completati tutti i pagamenti di cui sopra, saranno destinate alla cassa della Società.

WATERFALL RIMBORSO DA DISMISSIONE ASSET TERMINALISTICI (Lotto I + Lotto J)

Alla data di dismissione dell'ulteriore «asset terminalistico», Lotto J, la waterfall dei pagamenti prevede:

- i. *Rimborso anticipato del debito chirografario consolidato AMCO sino a concorrenza con il debito residuo in sorte capitale e degli interessi maturati sino alla data di cessione non rimborsati;*
- ii. *Utilizzo dei proventi delle dismissioni al netto dei rimborsi di cui al punto i) per il rimborso anticipato del debito Ipotecario residuo AMCO sino a concorrenza con il debito residuo in sorte capitale e degli interessi maturati sino alla data di cessione non rimborsati.*

Le eventuali somme disponibili una volta completati tutti i pagamenti di cui sopra, saranno destinate alla cassa della Società.

WATERFALL CASH SWEEP DA 01.01.2026

Al 31.12 di ogni esercizio a partire dal 31.12.2026, quantificazione del saldo cassa e distribuzione dello stesso entro i 30 giorni successivi alla chiusura del bilancio di riferimento, al netto di una minimum liquidity pari ad € 3,0 mln (oltre alle imposte e agli investimenti CAPEX stimati per l'anno successivo), pro quota e pari passu tra:

- Debito residuo relativo al finanziamento soci alla data di quantificazione del saldo disponibile;
- Debito residuo relativo al finanziamento ipotecario AMCO alla data di quantificazione del saldo disponibile;
- Debito residuo relativo al finanziamento chirografario AMCO alla data di quantificazione del saldo disponibile;

I flussi saranno destinati per ciascun finanziamento al rimborso anticipato del debito residuo a valere sulle ultime rate.

Laddove una delle tre categorie di cui sopra dovesse trovare integrale rimborso in arco piano, la relativa % di destinazione sarà destinata alle categorie residue.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 29.069.077 (€ 32.429.680 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	20.175	749	20.924
Risconti passivi	32.409.505	(3.361.352)	29.048.153
Totale ratei e risconti passivi	32.429.680	(3.360.603)	29.069.077

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 lavoro dipendente	20.924
Totale	20.924

Composizione dei risconti passivi:

Descrizione	Importo
Risconti passivi su contributi	29.041.633
Risconto passivo su contributo per investimenti beni strum.li	4.536
Altri risconti passivi	1.984
Totale	29.048.153

La voce più rilevante al 31/12/2025 è rappresentata dai risconti passivi per contributi (pari al 31/12/2024 a euro 32.335.080) nell'esercizio a euro 29.041.633 a seguito di:

- imputazione a conto economico delle quote di competenza relative ai contributi in conto impianti per € 3.937.680
- incremento di € 375.582 per l'erogazione dei contributi rinvenienti dalla Convenzione sottoscritta con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ex art 1 comma 1072 della Legge 205/2017 "Rifinanziamento fondo per gli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del paese – Interporti"
- incremento di € 268.651 per l'erogazione dei contributi rinvenienti dall'Unione Europea per l'Azione denominata "Parking Areas implementing Safety and Security FOR (4) CORE network

corridors in ITALY - PASS4CORE", identificata come Azione PASS4CORE con sostegno finanziario per tramite del programma Connecting Europe Facility - CEF.

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione è pari ad euro 13.330.743 (euro 4.750.656 nel precedente esercizio).

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.561.552	3.964.537	8.597.015
Variazione rimanenze	-3.727.498	-1.052.549	-2.674.949
Altri ricavi e proventi	4.496.689	1.838.668	2.658.021
Totale	13.330.743	4.750.656	8.580.087

L'importo dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, ammontante a euro 12.561.552 è così suddiviso:

- ricavi operativi correnti (prevalentemente canoni di locazione) euro 3.329.327
- vendite di beni immobili iscritti tra le rimanenze euro 9.232.225

Il decremento delle rimanenze finali di netti euro 3.727.498 è stato determinato dalle vendite di immobili.

Gli altri ricavi e proventi si riferiscono per euro 3.939.009 a quote di esercizio di contributi in c/capitale ed in c/impianti riscattati, per euro 189.631 a ricavi dalla vendita di energia elettrica, per euro 162.467 agli incentivi del gse per l'impianto fotovoltaico e per euro 205.582 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 10.076.831 (euro 5.024.136 nel precedente esercizio).

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.211.354	13.733	1.197.621
Servizi	2.028.893	1.981.885	47.008
Godimento beni di terzi	34.492	51.554	-17.062
Salari e stipendi	466.555	475.572	-9.017
Oneri sociali	159.951	155.223	4.728
Trattamento di fine rapporto	35.719	46.963	-11.244
Altri costi del personale	0	2.400	-2.400
Ammortamento imm.ni immateriali	10.164	5.163	5.001
Ammortamento imm.ni materiali	1.832.567	1.624.935	207.632
Svalutazione crediti attivo circolante	9.700	11.500	-1.800
Accantonamenti per rischi	0	356.200	-356.200

Oneri diversi di gestione	4.287.436	299.008	3.988.428
Totale	10.076.831	5.024.136	5.052.695

Spese per materie prime, sussidiarie e di consumi

L'importo comprende, a differenza del precedente esercizio, il costo di monetizzazione di euro 1.189.320 percepito dal Comune di Collesalveti per la vendita di un terreno in esecuzione di quanto convenuto con atto di modifica alla convenzione urbanistica in essere.

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 2.028.893 (euro 1.981.885 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Spese di manutenzione e riparazione	1.236.758	(563.606)	673.152
Consulenze tecniche e amministrative	220.058	(16.337)	203.721
Compensi agli amministratori	124.497	843	125.340
Compensi a sindaci e revisori	25.863	(4.023)	21.840
Utenze	4.859	103.920	108.779
Spese e consulenze legali	43.827	138.216	182.043
Spese telefoniche e hosting	32.960	7.953	40.913
Assicurazioni	77.618	27.760	105.378
Spese per piano di risanamento debito	59.028	327.213	386.241
Altri	156.417	25.069	181.486
Totale	1.981.885	47.008	2.028.893

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 34.492 (euro 51.554 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Canoni di leasing beni mobili	34.054	(34.054)	0
Concessioni	17.500	(4.688)	12.812
Noleggi Truck Village	0	21.680	21.680
Totale	51.554	(17.062)	34.492

Spese per il personale

Nel costo di euro 661.148 (euro 680.158 nel precedente esercizio) sono compresi euro 132.476 di service addebitati alla controllata ITAV Service (rilevati tra gli altri ricavi).

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 4.287.436 (euro 299.008 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
IMU	170.949	162.051	333.000
Altre imposte e tasse	55.890	2.293	58.183
Quota riduzione urbanizzazioni	51.707	3.784.112	3.835.819
Adempimenti, formalità, prescrizioni	18.342	(5.588)	12.754
Sopravvenienze e insussistenze passive	326	37.672	37.998
Altri oneri di gestione	1.794	7.888	9.682
Totale	299.008	3.988.428	4.287.436

Si segnala che tra gli oneri diversi di gestione è ricompreso l'importo di euro 3.837.785 relativo alla quota di riduzione delle urbanizzazioni generali attinente ai beni dimessi. In assenza l'importo degli oneri diversi di gestione ammonterebbe ad euro 449.652.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Proventi da partecipazioni	49.500	28.188	-28.188
Proventi diversi dai precedenti	4.923.349	78.964	-47.728
(Interessi ed altri oneri finanziari)	697.045	1.114.548	-417.503
Totale	4.275.804	-1.007.396	5.283.200

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 diversi dai dividendi. Il provento di euro 49.500 si riferisce infatti al dividendo erogato nell'esercizio 2025 e relativo al bilancio 2024 della società collegata Trailer ITAV Service S.r.l.

Proventi diversi dai precedenti	31/12/2025
Proventi da operazione di saldo e stralcio debiti bancari	4.892.113
Interessi bancari	30.673
Altri interessi attivi	563
Totale	4.923.349

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	407.956
Altri	289.089
Totale	697.045

Si precisa che nell'importo di euro 289.089 relativo agli altri interessi passivi, sono compresi interessi passivi su debiti verso società controllanti per euro 275.282.

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

Nel corso del presente esercizio sono state rilevate le seguenti rettifiche di attività finanziarie.

- Il valore iscritto in bilancio della partecipazione della collegata Trailer Service è stato riallineato sulla base del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato (2024) e del risultato positivo registrato, rettificando il valore della partecipazione di euro 20.362.
- Il valore iscritto in bilancio della partecipazione della collegata Cold Storage Customs è stato interamente svalutato per euro 34.600 alla luce dell'azzeramento del capitale rilevato dal Consiglio di Amministrazione.

Non sono invece state rilevate rettifiche di passività finanziarie.

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 1.244.676 (euro -325.291 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) da consolidato / trasparenza fiscale
IRES	680.084	0	(74.845)	(493.846)	
IRAP	145.591	0	0	0	
Totale	825.675	0	(74.845)	(493.846)	0

Imposte	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
IRES	680.084	0	680.084
IRAP	145.591	2.966	142.625
Totale	825.675	2.966	822.709
IRES esercizi precedenti	0	0	0
IRAP esercizi precedenti	0	-1.527	1.527
Imposte differite (anticipate)	419.001	-326.730	745.731
SALDO	1.244.676	-325.291	1.569.967

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	7.515.478
Variazioni in aumento	376.130
- Quota costante plusvalenza patri. imput. esercizio	311.855
- Imposte indeducibili o non pagate	386
- Svalutazione crediti e accantonamenti ai fondi	34.600
- Sopravvenienze passive, perdite non deducibili	-
- Compensi non pagati amministratori	-
- Altre componenti	29.289
Variazioni in diminuzione	3.862.803
- Plusvl.patrimoniale da acquisire a tass. in quote	-
- Utilizzo fondo rischi	-
- Spese e compensi non dedotti esercizi precedenti	72.096
- Altre componenti	3.790.707
Imponibile fiscale	4.028.805
- Utilizzo perdite fiscali anni precedenti	1.026.026
- Rendimento ACE	169.095
Reddito dell'esercizio	2.833.684
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (24,00%)	680.084

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

Descrizione	Valore
Componenti positivi	13.330.743
Componenti negativi	9.404.906
Saldo	3.925.837
Variazioni in aumento	469.409
Variazioni in diminuzione	1.329
Oneri del personale deducibili	660.820
Ulteriore deduzione	-
Valore della produzione netta	3.733.097
IRAP competenza 2020 (3,90%)	145.591

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 129.341 pari al 24% dell'importo di euro 538.919.

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%).

Sono altresì state rilevate nel presente esercizio imposte differite sulla quota parte di plusvalenze realizzate nell'esercizio 2022 e 2023 da acquisire a tassazione nei successivi 4 anni.

B. Fiscalità anticipata

Il credito per imposte anticipate ammonta ad euro 429.419 (euro 923.265 nel precedente esercizio). L'importo rilevato nel precedente esercizio si è ridotto principalmente per effetto del riassorbimento delle imposte anticipate sulla perdita fiscale conseguita nell'esercizio precedente.

Il credito al 31/12/2025 si riferisce principalmente alla quota parte di imposta IMU deducibile oggetto di debito dilazionato in nove anni in accordo con il Comune di Collesalveti e relativi interessi

(complessivi euro 1.788.864 di cui euro 1.398.819 a titolo di imposta ed euro 390.045 a titolo di interessi) e per euro 93 ad imposte non pagate (su euro 386).

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

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

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	1.789.250
Totale differenze temporanee imponibili	538.919
Differenze temporanee nette	(1.250.331)
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(719.079)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	419.001
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(300.078)

Descrizione	Importo al termine dell' esercizio precedente	Variazione verificatasi nell' esercizio	Importo al termine dell' esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Perdite fiscali	1.026.026	(1.026.026)	0	0,00	0	0,00	0
Eccedenze ACE non utilizzate	169.095	(169.095)	0	0,00	0	0,00	0
Fondo rischi non dedotto	2.640.815	(2.640.815)	0	0,00	0	0,00	0
Altre tasse non pagate	11.005	(10.619)	386	24,00	93	0,00	0
IMU annualità precedenti (imposta e interessi)	0	1.788.864	1.788.864	24,00	429.327	0,00	0
Descrizione	Importo al termine dell' esercizio precedente	Variazione verificatasi nell' esercizio	Importo al termine dell' esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Ammortamenti non imputati a conto economico	61.440	0	61.440	24,00	14.746	0,00	0
Plusvalenza 2022 rateizzata	292.463	(146.231)	146.232	24,00	35.095	0,00	0
Plusvalenza 2023 rateizzata	496.871	(165.623)	331.248	24,00	79.500	0,00	0

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	204.186	204.186
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	74.845	74.845
3.2. Altre diminuzioni	0	0
4. Importo finale	129.341	129.341

Attività per imposte anticipate

	IRES da differenze temporanee	IRES da perdite fiscali	TOTALE
1. Importo iniziale	677.019	246.246	923.265
2. Aumenti			
2.1. Imposte anticipate sorte nell'esercizio	429.420		429.420

2.2. Altri aumenti	0	0	0
3. Diminuzioni			
3.1. Imposte anticipate annullate nell'esercizio	677.019		677.019
3.2. Altre diminuzioni	0	246.246	246.246
4. Importo finale	429.420	0	429.420

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	6
Totale Dipendenti	8

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	101.772	21.840

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	14.567
Altri servizi di verifica svolti	1.400
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	11.360
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	27.327

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	95.800

L'importo di euro 95.800 è così riferito:

- 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 € 90.000 rilasciata in data 31/12/2023 2020 a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni derivanti dalla convenzione con il Ministero delle

Infrastrutture e Trasporti per l'ammissione ai finanziamenti di cui all' art.1 comma 1072 Legge 205/2017 (rifinanziamento fondo per gli investimenti e sviluppo infrastrutturale del paese – Interporti – DM 248/2023) con scadenza 31/12/2025 prorogata di un anno.

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 derivato contratto con Banca Monte dei Paschi per residui € mgl. 518 e l'affidamento a breve di € mgl. 71 concesso sempre da Banca Monte dei Paschi. Tali posizioni, unitamente alle azioni di MPS Capital Services e Banca Monte dei Paschi di Siena sono state rilevate da Amco Asset Management Company. Lo stesso dicasi per il finanziamento contratto in data 23/09/2008 con Banco BPM con residuo di € mgl. 7.981 e l'affidamento a breve di € mgl. 731. Anche tutte queste posizioni sono state rilevate da Amco Asset Management Company. A fine esercizio, compresi gli interessi maturati, il debito verso Amco Asset Management Company ammonta complessivamente a € mgl. 9.301.

Per quanto riguarda i rapporti con la controllata ITAV Service dall'esercizio 2022 è stato sottoscritto contratto con cui gli sono stati affidati i lavori di manutenzione condominiali ordinari e straordinari all'interno dell'interporto. Attualmente per lo svolgimento dei lavori ITAV Service si avvale di personale di Interporto attraverso contratto di service. Con la stessa sono in essere due contratti di locazione per gli uffici all'interno della palazzina Colombo e del Motel Vespucci all'interno della palazzina Caboto. Alla data del 31/12/2025 i crediti ammontano a € mgl 1, mentre i debiti a € mgl 326 (di cui mgl 249 per fatture da ricevere).

La Società ha inoltre in essere con la partecipata Trailer Service srl un contratto di locazione sottoscritto in data 31/03/2014 per l'area di prestivaggio (canone annuo € mgl. 334).

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. 261) ed un addendum allo stesso per il magazzino per prodotti surgelati (canone annuo € mgl 152).

RAPPORTI CON ENTI CONTROLLANTI

I rapporti intercorsi alla data del 31 dicembre 2024, comprensivi dei debiti e dei crediti per fatture da emettere e da ricevere, con gli enti controllanti che esercitano anche attività di direzione e di coordinamento sono dettagliate nella seguente tabella:

DESCRIZIONE	CREDITI	DEBITI
Controllanti		
AdSP Mar Tirreno Settentrionale	204	4.229.592
Regione Toscana	8.906	2.479.995
Comune di Livorno	0	539.999
C.C.I.A.A. Maremma Tirreno	0	613.599
Provincia Livorno	0	40.000
Comune Collesalvetti	0	3.330.590

In data 19 marzo 2025 i Soci Autorità Portuale del Mar Tirreno Settentrionale, Regione Toscana, Camera di commercio della Maremma e del Tirreno, Comune di Livorno, Comune di Collesalveti e Provincia di Livorno hanno sottoscritto un accordo per l'assunzione dell'impegno a erogare un finanziamento di € milioni 10 da utilizzarsi esclusivamente per le esigenze operative della Società di saldo e stralcio di parte del debito bancario in attuazione del Piano di ristrutturazione aziendale approvato il 12 novembre 2024 e garantito da ipoteca sull'area su cui insiste il Terminal Ferroviario e la Gru (asset di proprietà della Società), terminal concesso in diritto di superficie a RFI e con perizia di stima fornita dalla Società ai soci finanziatori, e su ogni diritto che ITAV vanta e vanterà sugli immobili e i relativi accessori già realizzati sull'area. A fine esercizio sono stati rimborsati € mil. 2.

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 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.

- Con rogito in data 9 marzo 2026 è stata venduta la residua porzione del lotto B Comune per l'importo di € 2.035.372,50 al lordo della monetizzazione a favore del Comune di Collesalveti per € 1.181.568.
- In data 11 marzo 2026 il Comune di Collesalveti ha accolto la richiesta di sospensione per diciotto mesi del pagamento delle rate trimestrali relative al pagamento dilazionato del debito IMU pregresso con ripresa dei pagamenti alla data del 31.10.2027.
- In data 19 marzo 2026 è stato sottoscritto atto di transazione con Allianz s.p.a. con cui la stessa si obbliga a corrispondere alla Società Interporto quanto pagato (spese legali incluse) relativamente all'infortunio mortale occorso nell'esercizio 2008, stante l'ordinanza della suprema corte di Cassazione che ha accolto il ricorso di Interporto alla sentenza della Corte d'Appello e ponendo quindi fine alla controversia in essere.

Strumenti finanziari derivati

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, punto 1 del codice civile, si evidenzia che alla data del 31/12/2025 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 è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società dall'esercizio 2022 a seguito della sottoscrizione in data 14 febbraio 2022 di un patto parasociale tra i soci Autorità di Sistema

Portuale del Mar Tirreno Settentrionale, Regione Toscana, Comune di Livorno, Comune di Collesalveti, Provincia di Livorno e Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno.

CONTROLLANTE – AUTORITA' DI SISTEMA PORTUALE DEL MAR TIRRENO SETTENTRIONALE

Ai sensi dell'art. 2497 bis C.C. si riporta di seguito il prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dalla Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Settentrionale che esercita attività di direzione e di coordinamento nei confronti di Interporto Toscano A. Vespucci spa

ATTIVITA'	2024	2023
Immobilizzazioni	848.873.323	800.837.957
Attivo Circolante	797.794.735	804.443.529
Ratei e Risconti	43.244	44.881
Totale Attivo	1.646.711.303	1.605.326.366
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	2024	2023
Patrimonio Netto	213.669.333	215.199.177
Contributi in conto capitale	673.669.805	635.786.459
Trattamento di fine rapporto	5.075.518	5.080.602
Fondi per rischi e oneri	14.537.383	14.166.726
Debiti	735.539.824	730.806.761
Ratei e Risconti	4.219.439	4.286.641
Totale Passivo	1.646.711.303	1.605.326.366
CONTO ECONOMICO	2024	2023
Proventi di gestione	42.931.143	48.726.223
Costi di gestione	-38.297.424	-38.151.390
Proventi e oneri finanziari	-1.293.151	-26.604
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Proventi e oneri straordinari	-1.685.973	-1.320.950
Risultato prima delle imposte	1.654.494	9.227.279
Imposte	-3.184.438	-2.534.523
Risultato economico dell'esercizio	-1.529.844	6.692.757

CONTROLLANTE – REGIONE TOSCANA

Ai sensi dell'art. 2497 bis C.C. si riporta di seguito il prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato da Regione Toscana che esercita attività di direzione e di coordinamento nei confronti di Interporto Toscano A. Vespucci spa

ATTIVITA'	2024	2023
Immobilizzazioni	1.553.838.410	1.508.708.933
Attivo Circolante	5.179.847.399	4.935.890.551
Ratei e Risconti	739.419	744.556
Totale Attivo	6.734.425.228	6.445.344.040
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	2024	2023
Patrimonio Netto	-674.382.685	-923.939.701
Fondi per rischi e oneri	92.964.547	125.042.073
Debiti	6.225.665.342	6.088.807.924
Ratei e Risconti	1.090.178.024	1.155.433.744
Totale Passivo	6.734.425.228	6.445.344.040
CONTO ECONOMICO	2024	2023

Proventi di gestione	11.549.006.617	11.737.658.987
Costi di gestione	-11.167.210.916	-11.568.181.579
Proventi e oneri finanziari	-42.926.498	-36.838.280
Rettifiche di valore di attività finanziarie	-873.026	-10.072.970
Proventi e oneri straordinari	-88.205.415	-34.557.506
Risultato prima delle imposte	249.790.761	88.008.652
Imposte	-12.137.673	-12.246.934
Risultato economico dell'esercizio	237.653.088	75.761.718

CONTROLLANTE - COMUNE DI LIVORNO

Ai sensi dell'art. 2497 bis C.C. si riporta di seguito il prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dal Comune di Livorno Regione Toscana che esercita attività di direzione e di coordinamento nei confronti di Interporto Toscano A. Vespucci spa

ATTIVITA'	2024	2023
Immobilizzazioni	709.252.002	712.006.816
Attivo Circolante	192.208.501	181.141.814
Ratei e Risconti	117.050	145.471
Totale Attivo	901.577.553	893.294.101
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	2024	2023
Patrimonio Netto	678.730.615	673.183.775
Fondi per rischi e oneri	24.909.418	23.280.561
Debiti	105.125.268	108.512.397
Ratei e Risconti	92.812.252	88.317.368
Totale Passivo	901.577.553	893.294.101
CONTO ECONOMICO	2024	2023
Proventi di gestione	208.054.088	203.280.900
Costi di gestione	-209.075.749	- 209.714.888
Proventi e oneri finanziari	-1.511.998	-2.110.854
Rettifiche di valore di attività finanziarie	6.936	-8.243.963
Proventi e oneri straordinari	7.273.610	39.229
Risultato prima delle imposte	4.746.888	-16.749.586
Imposte	2.689.119	2.537.263
Risultato economico dell'esercizio	2.057.769	-19.286.849

CONTROLLANTE – CAMERA DI COMMERCIO DELLA MAREMMA E DEL TIRRENO

Ai sensi dell'art. 2497 bis C.C. si riporta di seguito il prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dalla C.C.I.A.A. della Maremma e del Tirreno Regione Toscana che esercita attività di direzione e di coordinamento nei confronti di Interporto Toscano A. Vespucci spa

ATTIVITA'	2024	2023
Immobilizzazioni	15.520.181	15.301.387
Attivo Circolante	31.237.949	29.409.945
Ratei e Risconti	22.988	26.830
Totale Attivo	46.781.118	44.738.162
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	2024	2023
Patrimonio Netto	37.701.913	36.561.885
Trattamento di fine rapporto	4.383.813	4.359.225
Fondi per rischi e oneri	1.193.235	759.370
Debiti	3.501.931	3.056.011
Ratei e Risconti	226	272.563

Totale Passivo	46.781.118	44.738.162
CONTO ECONOMICO	2024	2023
Proventi di gestione	10.677.073	11.258.244
Costi di gestione	-11.285.589	-11.133.030
Proventi e oneri finanziari	637.473	241.885
Rettifiche di valore di attività finanziarie	-8.266	-183.254
Proventi e oneri straordinari	779.750	1.239.592
Risultato prima delle imposte	800.441	1.423.437

CONTROLLANTE – PROVINCIA DI LIVORNO

Ai sensi dell'art. 2497 bis C.C. si riporta di seguito il prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dalla Provincia di Livorno che esercita attività di direzione e di coordinamento nei confronti di Interporto Toscano A. Vespucci spa

ATTIVITA'	2024	2023
Immobilizzazioni	165.794.982	165.950.019
Attivo Circolante	106.554.797	103.429.678
Ratei e Risconti	0	0
Totale Attivo	272.349.779	269.379.697
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	2024	2023
Patrimonio Netto	185.783.557	185.540.036
Fondi per rischi e oneri	42.271	68.614
Debiti	57.197.273	58.663.173
Ratei e Risconti	29.326.678	25.107.874
Totale Passivo	272.349.779	269.379.697
CONTO ECONOMICO	2024	2023
Proventi di gestione	56.719.721	54.880.058
Costi di gestione	-56.386.951	-55.087.331
Proventi e oneri finanziari	-77.045	-102.379
Rettifiche di valore di attività finanziarie	284.828	74.289
Proventi e oneri straordinari	111.940	974.879
Risultato prima delle imposte	652.493	739.516
Imposte	408.972	390.771
Risultato economico dell'esercizio	243.521	348.745

CONTROLLANTE – COMUNE DI COLLESALVETTI

Ai sensi dell'art. 2497 bis C.C. si riporta di seguito il prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dal Comune di Collesalveti che esercita attività di direzione e di coordinamento nei confronti di Interporto Toscano A. Vespucci spa

ATTIVITA'	2024	2023
Immobilizzazioni	39.316.773	37.874.906
Attivo Circolante	24.990.653	23.256.107
Ratei e Risconti	20.864	30.135
Totale Attivo	64.328.290	61.161.148
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	2024	2023
Patrimonio Netto	48.670.705	47.237.011
Fondi per rischi e oneri	2.297.302	1.784.321
Debiti	4.058.419	3.858.486
Ratei e Risconti	9.301.864	8.281.330
Totale Passivo	64.328.290	61.161.148

CONTO ECONOMICO	2024	2023
Proventi di gestione	16.295.323	15.619.561
Costi di gestione	-15.306.518	-15.320.990
Proventi e oneri finanziari	-3.930	-6.966
Rettifiche di valore di attività finanziarie	-361.275	-334.184
Proventi e oneri straordinari	19.877	1.599.630
Risultato prima delle imposte	643.477	1.557.051
Imposte	231.418	234.324
Risultato economico dell'esercizio	412.059	1.322.727

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 euro 42.962 al netto delle ritenute d'acconto e delle trattenute raee. Sono stati altresì incassati contributi per euro 1.872.705 rinvenienti dalla Convenzione sottoscritta con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ex art 1 comma 1072 della Legge 205/2017 "Rifinanziamento fondo per gli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del paese – Interporti" e contributi per euro 268.652 rinvenienti dall' Unione Europea per l' Azione denominata "Parking Areas implementing Safety and Security FOR (4) CORE network corridors in ITALY - PASS4CORE", identificata come Azione PASS4CORE con sostegno finanziario per tramite del programma Connecting Europe Facility - CEF.

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 una utile pari ad euro 6.270.802 che si propone di destinare a riserva straordinaria dedotto il 5% pari a euro 313.540 da destinare a riserva legale.

Collesalveti, 31 marzo 2026

L'Organo amministrativo

L'amministratore delegato

Raffaello Cioni

Il Responsabile dell'area amministrativa

Riccardo Gioli

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.