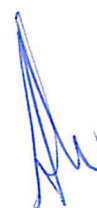


**DOCKS PIOMBONI S.P.A.****Bilancio di esercizio al 31-12-2022**

<b>Dati anagrafici</b>	
<b>Sede in</b>	Via SERGIO CAVINA 7 RAVENNA 48123 RA Italia
<b>Codice Fiscale</b>	00457500395
<b>Numero Rea</b>	RA 92190
<b>P.I.</b>	00457500395
<b>Capitale Sociale Euro</b>	2050000.00
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA' PER AZIONI
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	681000
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no



## Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	835.000	1.115.000
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	2.944	4.363
II - Immobilizzazioni materiali	28.386.177	31.945.577
III - Immobilizzazioni finanziarie	2.517.006	2.121.003
Totale immobilizzazioni (B)	30.906.127	34.070.943
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.670.350	2.212.330
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	1.000
imposte anticipate	805	805
Totale crediti	2.671.155	2.214.135
IV - Disponibilità liquide	1.444.203	130.748
Totale attivo circolante (C)	4.115.358	2.344.883
D) Ratei e risconti	45	90
Totale attivo	35.856.530	37.530.916
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.050.000	2.050.000
III - Riserve di rivalutazione	19.550.000	19.550.000
IV - Riserva legale	47.102	24.346
V - Riserve statutarie	881.787	449.420
VI - Altre riserve	2	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	6.451.761	455.123
Totale patrimonio netto	28.980.652	22.528.889
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.244.076	1.220.473
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.631.802	13.781.554
Totale debiti	6.875.878	15.002.027
E) Ratei e risconti	0	-
Totale passivo	35.856.530	37.530.916

## Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.227.813	588.003
5) altri ricavi e proventi		
altri	5.161.975	23.874
Totale altri ricavi e proventi	5.161.975	23.874
Totale valore della produzione	6.389.788	611.877
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	77	779
7) per servizi	96.175	209.503
8) per godimento di beni di terzi	278	-
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	923.923	928.762
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.419	1.452
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	922.504	927.310
Totale ammortamenti e svalutazioni	923.923	928.762
14) oneri diversi di gestione	92.393	230.317
Totale costi della produzione	1.112.846	1.369.361
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	5.276.942	(757.484)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	3.260	2.026
Totale proventi da partecipazioni	3.260	2.026
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.571.904	100
Totale proventi diversi dai precedenti	1.571.904	100
Totale altri proventi finanziari	1.571.904	100
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	484	165.615
Totale interessi e altri oneri finanziari	484	165.615
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	1.574.680	(163.489)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	138.743	1.376.096
Totale rivalutazioni	138.743	1.376.096
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	138.743	1.376.096
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	6.990.365	455.123
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	538.604	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	538.604	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	6.451.761	455.123

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

## Nota integrativa, parte iniziale

### Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2022, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Qualora gli effetti derivanti dagli obblighi di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta non verranno adottati ed il loro mancato rispetto verrà evidenziato nel prosieguo della presente nota integrativa.

Detto bilancio è redatto in forma abbreviata in quanto non si sono realizzati i presupposti per l'obbligo di redazione in forma ordinaria di cui all'art. 2435-bis.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917 /1986 e successive modificazioni e integrazioni.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

## Principi di redazione

### Principi generali di redazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 2423, c. 2, C.C. il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta:
  - secondo prudenza. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre gli elementi eterogenei componenti le singole voci sono stati valutati separatamente ;
  - e nella prospettiva della continuazione dell'attività, quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante destinato, almeno per un prevedibile arco temporale futuro, alla produzione di reddito;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si evidenzia come i costi siano correlati ai ricavi dell'esercizio;
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "costanza nei criteri di valutazione", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
- la rilevanza dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della comparabilità nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della neutralità del redattore.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424, 2425 e 2435-bis del C.C.;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del C.C..

Il contenuto della presente Nota integrativa è formulato applicando tutte le semplificazioni previste dall'art. 2435-bis c. 5 C.C.. Sono pertanto fornite solo le informazioni richieste dai seguenti numeri dell'art. 2427 c. 1 C.C.:

- n. 1) criteri di valutazione;
- n. 2) movimenti delle immobilizzazioni;
- n. 6) ammontare dei debiti di durata residua superiore a 5 anni e dei debiti assistiti da garanzie sociali (senza indicazione della ripartizione per area geografica);
- n. 8) oneri finanziari capitalizzati;
- n. 9) impegni, garanzie e passività potenziali;
- n. 13) elementi di ricavo e di costo di entità o incidenza eccezionali;
- n. 15) numero medio dei dipendenti, omettendo la ripartizione per categoria;
- n. 16) compensi, anticipazioni, crediti concessi ad amministratori e sindaci;
- n. 22-bis) operazioni con parti correlate, limitatamente, a norma dell'art. 2435-bis c. 1 n. 6, a quelle realizzate direttamente o indirettamente con i maggiori soci/azionisti, con i membri degli organi di amministrazione e controllo, nonché con le imprese in cui la società stessa detiene una partecipazione;
- n. 22-ter) accordi fuori bilancio, omettendo le indicazioni riguardanti gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici;
- n. 22-quater) fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio;
- n. 22-sexies) nome e sede legale dell'impresa che redige il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui l'impresa fa parte in quanto impresa controllata, omettendo l'indicazione del luogo ove è disponibile la copia del bilancio consolidato;

nonché quelle previste dall'art. 2427-bis c. 1 n. 1 relativo al fair value degli strumenti finanziari derivati.

La Nota integrativa contiene, infine, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

La società non presenta il rendiconto finanziario in quanto si è avvalsa dell'esonero di cui all'art. 2435-bis c. 2 ultimo capoverso C.C..

Inoltre si è usufruito della facoltà di esonero dalla redazione della Relazione sulla gestione prevista dall'art. 2435-bis C.C. c. 7, in quanto sono riportate in Nota Integrativa le informazioni richieste dai nn. 3 e 4 dell'art. 2428 C.C..



## Nota integrativa abbreviata, attivo

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

### **Immobilizzazioni**

L'attivo immobilizzato raggruppa, sotto la lettera "B Immobilizzazioni", le seguenti tre sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- I Immobilizzazioni immateriali;
- II Immobilizzazioni materiali;
- III Immobilizzazioni finanziarie.

L'ammontare dell'attivo immobilizzato al 31/12/2022 è pari a euro 30.906.127.

Rispetto al passato esercizio ha subito una variazione in diminuzione pari a euro -5.140.514.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Le immobilizzazioni immateriali comprendono: risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni ammontano, al netto dei fondi, a euro 2.944.

##### **Ammortamento**

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o costo. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un "piano" che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato, "a quote costanti", non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

#### **Criteri di valutazione IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 28.386.177.

In tale voce risultano iscritti:

- terreni e fabbricati;
- impianti e macchinari;
- attrezzature industriali e commerciali;
- attrezzature altri beni;
- immobilizzazioni in corso e acconti.

Il costo di produzione delle immobilizzazioni costruite in economia ed il costo incrementativo dei cespiti ammortizzabili comprende tutti i costi direttamente imputabili ad essi; il valore è stato definito sommando il costo dei materiali, della mano d'opera diretta e di quella parte di spese di produzione direttamente imputabili al cespite.

I costi "incrementativi" sono stati eventualmente computati sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato al Conto economico.

##### **Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali**

L'ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene.

Il metodo di ammortamento applicato per l'esercizio chiuso al 31/12/2022 non si discosta da quello utilizzato per gli ammortamenti degli esercizi precedenti.

Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, ecc..

Sulla base della residua possibilità di utilizzazione, i coefficienti adottati nel processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono i seguenti:

Descrizione	coefficienti ammortamento
<b>TERRENI E FABBRICATI</b>	
Piazzali	3%
Fabbricati industriali e commerciali	2%
Costruzioni leggere	6,70%
<b>IMPIANTI E MACCHINARI</b>	
Impianti Generici	7,5%
<b>ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI</b>	
Attrezzatura varia e minuta	15%
<b>ALTRI BENI</b>	
Mobili e macchine ufficio	12%-15%
Macchine ufficio elettroniche e computer	20%

I coefficienti di ammortamento non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.

Si precisa che l'ammortamento è stato calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.

Per le immobilizzazioni materiali acquisite nel corso dell'esercizio si è provveduto al calcolo degli ammortamenti pro-rata temporis.

#### CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte nella sottoclasse B.III per l'importo complessivo di euro 2.517.006.

Esse risultano composte da:

- partecipazioni;
- crediti immobilizzati

#### Partecipazioni

Le partecipazioni immobilizzate sono iscritte nella voce B.III dell'Attivo, per euro 2.405.077, al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori.

Nel caso di incremento della partecipazione per aumento di capitale a pagamento sottoscritto dalla partecipante, il valore di costo a cui è iscritta in bilancio la partecipazione immobilizzata è aumentato dell'importo corrispondente all'importo sottoscritto.

Le partecipazioni sociali in imprese controllate e collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto come previsto dall'art.2426 n. 4 del Codice Civile.

Tale metodo consiste nell'assunzione, nel bilancio della società partecipante, del valore pro – quota del patrimonio netto della partecipazione in relazione all'ultimo bilancio approvato disponibile.

In relazione alle partecipazioni possedute in società controllate si precisa che non viene redatto il bilancio consolidato in quanto i risultati del bilancio della nostra società, unitamente a quelli della società controllata, non superano i limiti imposti dall'art. 27 c. 1 D. Lgs. n. 127/91 e successive modificazioni e integrazioni.

#### PARTECIPAZIONE IN IMPRESE CONTROLLATE

[1] Denominazione:		<b>CAPPELLO SRL</b>
Sede Legale:		RAVENNA
Tipologia partecipazione:		<i>Impresa Controllata</i>
Capitale Sociale al 31/12/2018	<i>Euro</i>	90.000
Utile / (Perdita) d'esercizio	<i>Euro</i>	32.547
Totale Patrimonio netto	<i>Euro</i>	24.424
Quota % posseduta diretta	%	100,00%
Quota % posseduta indiretta	%	100
Valore attribuito in bilancio	<i>Euro</i>	0

Il bilancio utilizzato è quello al 31.12.2021 non essendo disponibile alla data della redazione il bilancio al 31.12.2022

#### PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE

[1] Denominazione:		<b>EURODOCKS SRL</b>
Sede Legale:		Ravenna
Tipologia partecipazione:		<i>Impresa Collegata</i>
Capitale Sociale al 31/12/2022	<i>Euro</i>	1.300.000
Utile / (Perdita) d'esercizio	<i>Euro</i>	277.482
Totale Patrimonio netto	<i>Euro</i>	3.935.029
Quota % posseduta diretta	%	50,00%
Quota % posseduta indiretta	%	0
Valore attribuito in bilancio	<i>Euro</i>	1.967.514

[1] Denominazione:		<b>BISATO SRL</b>
Sede Legale:		Chioggia
Tipologia partecipazione:		<i>Impresa Collegata</i>



Capitale Sociale al 31/12/2020	Euro	100.000
Utile / (Perdita) d'esercizio	Euro	4.526
Totale Patrimonio netto	Euro	462.749
Quota % posseduta diretta	%	40%
Quota % posseduta indiretta	%	0
Valore attribuito in bilancio	Euro	437.562

Il bilancio utilizzato è quello al 31.12.2021 non essendo disponibile alla data della redazione il bilancio al 31.12.2022

## Movimenti delle immobilizzazioni

### B - IMMOBILIZZAZIONI

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, le immobilizzazioni sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2022	30.906.127
Saldo al 31/12/2021	34.070.943
Variazioni	-5.140.514

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie iscritte nella classe B dell'attivo.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	172.677	29.785.614	2.121.003	32.079.294
Rivalutazioni	-	20.000.000	-	20.000.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	168.314	17.840.037		18.008.351
Valore di bilancio	4.363	31.945.577	2.121.003	34.070.943
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	-	2.945	-	2.945
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	4.615.539	-	4.615.539
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	396.003	396.003
Ammortamento dell'esercizio	1.419	922.504		923.923
Totale variazioni	(1.419)	(5.535.098)	396.003	(5.140.514)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	172.677	27.332.983	2.121.003	29.626.663
Rivalutazioni	-	20.000.000	396.003	20.396.003
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	169.733	18.946.806		19.116.539
Valore di bilancio	2.944	28.386.177	2.517.006	30.906.127

### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)

Si precisa che nessuna delle immobilizzazioni immateriali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

### **IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Va evidenziata l'esistenza di "rivalutazioni facoltative" (peraltro consentite per Legge dello Stato) di beni iscritti fra le immobilizzazioni materiali nel complessivo importo di euro 20.000.000. Per un maggior dettaglio circa le suddette rivalutazioni si rimanda a quanto precisato nella sezione "Altre informazioni" al paragrafo "Elenco rivalutazioni effettuate".

### **Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni materiali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)**

Si precisa che nessuna delle immobilizzazioni materiali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

### **IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

Si precisa che nell'esercizio in corso è stata rivalutata la partecipazione di Eurodocks Srl con riferimento all'anno 2021, al fine di assumere in bilancio il valore effettivo della partecipazione in base all'ultimo bilancio approvato. Le partecipazioni sociali in imprese controllate e collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto come previsto dall'art.2426 n. 4 del Codice Civile.

Nell'esercizio in corso non è stata fatta alcuna svalutazione delle immobilizzazioni finanziarie.

### Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, alcuna operazione di locazione finanziaria.

## **Attivo circolante**

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- Sottoclasse I - Rimanenze;
- Sottoclasse Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita;
- Sottoclasse II - Crediti;
- Sottoclasse III - Attività Finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni;
- Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2022 è pari a euro 4.115.358. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 1.770.475.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 2.671.155.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 457.020.

I crediti iscritti in bilancio rappresentano validi diritti ad esigere ammontari di disponibilità liquide da clienti o da altri terzi.

I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazione di servizi sono stati rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione.

I crediti originatisi per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo qualora essi rappresentano effettivamente obbligazione di terzi verso l'impresa.

La classificazione dei crediti nell'attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra crediti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i crediti dell'attivo circolante con il criterio del costo ammortizzato, la rilevazione iniziale di tutti i crediti del circolante è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al predetto valore, si sono aggiunti gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, mentre sono stati dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi, le svalutazioni stimate e le perdite su crediti contabilizzate per adeguare i crediti al valore di presumibile realizzo.

### **Crediti commerciali**

I crediti commerciali, pari ad euro 1.384.344, sono iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e il fondo svalutazione crediti costituito nel corso degli esercizi precedenti.

### **Attività per imposte anticipate**

La sottoclasse C.II Crediti accoglie anche l'ammontare delle cosiddette "imposte pre-pagate" (imposte differite "attive"), per un importo di euro 805, sulla base di quanto disposto dal documento n. 25 dei Principi Contabili nazionali.

### **Crediti v/altri**

I "Crediti verso altri" iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

## **ATTIVITÀ FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società non detiene alcuna tipologia di attività finanziarie non immobilizzate. Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2022 non sono presenti strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

## **DISPONIBILITÀ LIQUIDE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse C.IV per euro 1.444.203, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

Rispetto al passato esercizio la sottoclasse C.IV Disponibilità liquide ha subito una variazione in aumento pari a euro 1.313.455.

## **Ratei e risconti attivi**

### **CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Nella classe D. "Ratei e risconti", esposta nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale, sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 ammontano a euro 45.  
Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in diminuzione pari a euro -45.

## Oneri finanziari capitalizzati

### Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale.



## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

### Patrimonio netto

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

I – Capitale

II – Riserva da soprapprezzo delle azioni

III – Riserve di rivalutazione

IV – Riserva legale

V – Riserve statutarie

VI – Altre riserve, distintamente indicate

VII – Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

VIII – Utili (perdite) portati a nuovo

IX – Utile (perdita) dell'esercizio

Perdita ripianata

X – Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

Il patrimonio netto ammonta a euro 28.980.652 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 6.451.763.

In adempimento al piano di risanamento del debito ex art 67L.F. già approvato dai creditori sociali, con atto del 10.08.2020 è stato deliberato l'aumento del capitale sociale da euro 350.000,00 ad Euro 2.050.000,00.

Le riserve del patrimonio netto possono essere utilizzate per diverse operazioni a seconda dei loro vincoli e della loro natura. La nozione di distribuibilità della riserva può non coincidere con quella di disponibilità. La disponibilità riguarda la possibilità di utilizzazione della riserva (ad esempio per aumenti gratuiti di capitale), la distribuibilità riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci (ad esempio sotto forma di dividendo) di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva. Pertanto, disponibilità e distribuibilità possono coesistere o meno.

### Debiti

#### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

I debiti rappresentano obbligazioni a pagare nei confronti di finanziatori, fornitori e altri soggetti ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente.

I debiti originati da acquisti di beni e di servizi sono rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione ricevuta.

I debiti originatisi per ragioni diverse dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo al sorgere dell'obbligazione della società al pagamento verso la controparte.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i debiti con il criterio del costo ammortizzato, la loro rilevazione iniziale è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al predetto valore, si sono aggiunti gli interessi passivi calcolati al tasso di interesse nominale e sono stati dedotti i pagamenti per capitale e interessi.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i debiti sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra debiti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

L'importo dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per complessivi euro 6.875.878.

Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione e pari a euro -8.126.149.

**Finanziamenti effettuati dai soci alla società (Art. 2427 c. 1 n. 19-bis C.C.)**

La classe del passivo "D - Debiti" accoglie, fra l'altro, i finanziamenti ricevuti:

- dai soci per complessivi euro 212.000.

Il finanziamento ricevuto dai soci è infruttifero di interessi.

**Debiti tributari**

La classe del passivo "D - Debiti" comprende l'importo di euro 2.358.890 relativo ai Debiti tributari.

I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in base a una realistica stima del reddito imponibile (IRES) e del valore della produzione netta (IRAP) in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle eventuali agevolazioni vigenti e degli eventuali crediti d'imposta in quanto spettanti. Se le imposte da corrispondere sono inferiori ai crediti d'imposta, agli acconti versati e alle ritenute subite, la differenza rappresenta un credito ed è iscritta nell'attivo dello Stato patrimoniale nella sottoclasse "C.II - Crediti".

I debiti tributari comprendono anche il debito Imu maturato dalla società per gli anni 2015, 2016 e 2017, 2018, 2019 e 2020

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

In ossequio al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 6 C.C., si evidenzia che alla data del 31.12.2022 non sussistono debiti di durata residua superiore a cinque anni.

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del c. 1 n. 6 dell'art. 2427 C.C., si segnala che non esistono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

**Operazioni di ristrutturazione del debito**

La società, nell'ipotesi di continuità aziendale, ha perfezionato nel corso del 2022 il piano di risanamento del debito ex art. 67 LF. Tale manovra prevedeva:

- il rimborso mediante versamenti annuali in linea capitale ed interessi secondo i piani di ammortamento delle linee ipotecarie e degli interessi maturati sino alla data di efficacia del piano;
- definizione a saldo e stralcio delle linee chirografarie della Società;
- la moratoria in linea interessi e capitale delle esposizioni ipotecarie;
- l'immissione di nuova finanzia da parte del socio Participation Group SA pari a 350.000,00 per ogni anno, pari a complessivi euro 3.500.000,00;
- la cessione di immobili non strumentali ( con obbligo di destinare la somma a favore di Cariravenna ).

Ad oggi, in adempimento della manovra prevista, sono state realizzate le seguenti operazioni:

- definizione degli impegni con Banco BPM con versamento a saldo e stralcio del pagamento di euro 60.000,00;
- definizione degli impegni verso Cassa di Risparmio Forlì e Cesena oggi Intesa San Paolo, con versamento a saldo e stralcio del pagamento di euro 25.000,00;
- definizione degli impegni verso Monte dei Paschi di Siena con versamento a saldo e stralcio di euro 80.000,00;
- definizione degli impegni verso Cariravenna sulla linea chirografaria mediante acquisto del credito da parte del

socio FinAgricola Srl;

- definizione degli impegni verso Cassa di Risparmio di Ravenna , con versamento a saldo e stralcio di euro 4.750.000, 00, grazie alla cessione dell'immobile sito in via Classicana , Fg,3 , Part. 352 , sub 3;

- definizione degli impegni verso ex Ubi Banca Spa con versamento a saldo e stralcio di euro 1.680.000,00 , grazie alla cessione dell'immobile sito in via Classicana , Fg,3 , Part. 352 , sub 4 .



## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, compongono il Conto economico.

Nella redazione del Conto economico la società non si è avvalsa delle semplificazioni consentite dall'art. 2435-bis c. 3 C.C.. Il Conto economico è pertanto redatto secondo lo schema di cui all'art. 2425 C.C..

In linea con l'OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) "Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi" da quelli della voce A.5) "Altri ricavi e proventi".

In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell'attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.

Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

## Valore della produzione

### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 1.227.813.

## Costi della produzione

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti di natura commerciale, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari.

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci includono anche i costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto delle materie e merci. In caso contrario, sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7).

Si precisa che l'IVA non recuperabile è stata incorporata nel costo d'acquisto dei beni. Sono stati imputati alle voci B.6, B.7 e B.8 non solo i costi di importo certo risultanti da fatture ricevute dai fornitori, ma anche quelli di importo stimato non ancora documentato, per i quali sono stati effettuati appositi accertamenti.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 1.112.846.

## Proventi e oneri finanziari

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi.

I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale.

L'aggiornamento delle competenze passive contabilizzate nei bilanci precedenti derivano da comunicazioni ricevute da parte degli istituti di credito o dalle società incaricate del recupero credito.

Laddove l'amministrazione abbia riscontrato difficoltà nel reperire gli elementi necessari si è proceduto alla contabilizzazione degli oneri finanziari sulla base di una stima attendibile.



## Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La voce di Conto economico D.18 "Rivalutazioni" comprende:

- la rivalutazione della partecipazione Eurodocks Srl riferita all'anno 2022 in base al metodo del patrimonio netto come previsto dall'art.2426 n. 4 del Codice Civile.

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

### Imposte dirette

Le imposte sono rilevate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto le imposte correnti da liquidare per l'esercizio determinate secondo le aliquote e le norme vigenti, comprese le sanzioni e gli interessi maturati relativi all'esercizio in commento.



## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2022, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

- Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 9)
- Informazioni sulle operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis c.c.)
- Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter c.c.)
- Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c.1 n. 22-quater C.C.)
- Informazioni relative agli strumenti derivati ex art. 2427-bis C.C.
- Azioni proprie e di società controllanti possedute, acquistate o alienate nell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona (art. 2428 c. 3 nn. 3, 4)
- Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite (art. 2427 c. 1 n. 22-septies)

### **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

#### **Impegni**

Gli impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi con effetti obbligatori certi, ma non ancora eseguiti. La società ha contratto i seguenti impegni:

- Assicurativa in favore del Comune di Ravenna a garanzia della corretta esecuzione dei lavori di demolizione di un tratto di marciapiede presso lo stabilimento di proprietà, per Euro 2.000 scadenza 20/09 /2013.

#### **Garanzie**

Le garanzie non risultanti dallo Stato patrimoniale comprendono le garanzie prestate dalla società, ossia garanzie rilasciate dalla società con riferimento a un'obbligazione propria o altrui.

Le garanzie prestate dalla società sono le seguenti:

- fideiussione a favore della Monte dei Paschi di Siena Leas Eurodocks s.r.l. a garanzia del puntuale pagamento dei canoni di locazione finanziaria per complessivi euro 1.940.307;
- fideiussione a favore della BNP Paribas nell'interesse della collegata Eurodocks s.r.l. a garanzia del puntuale pagamento dei canoni di locazione finanziaria per complessivi euro 1.940.307 (medesima operazione di cui sopra).

### **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

#### **Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)**

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli azionisti/soci di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

I rapporti intrattenuti con la società controllata CAPPELLO sono di natura commerciale e precisamente derivano dai canoni di locazione dell'immobile strumentale ubicato in Ravenna via I Novembre n. 41. Ad oggi la società presenta un credito verso la Cappello Srl di Euro 414.798,65.

## **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

**Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter C.C.)**

Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n. 22-ter dell'art. 2427 C. C.

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

**Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)**

Sulla scorta delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC 29, si rileva che non si sono verificati fatti di rilievo, diversi da quelli di cui all'art. 2427 c. 1 n. 6-bis C.C., avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

## **Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile**

**Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis c.1 n.1 C.C.)**

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

## **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

**Proposta di destinazione dell'utile di esercizio**

Sulla base di quanto esposto si propone di destinare l'utile di esercizio, ammontante a complessivi euro 6.451.761 , nel seguente modo :

- per euro 55.398 alla riserva legale
- per il restante pari ad euro 6.396.363 alla riserva statutaria.

**Rivalutazione D.L.104/2020 conv. L.126/2020**

La società, in deroga all'art. 2426 del Codice Civile e ad ogni altra disposizione di legge vigente in materia, si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 110 del D.L. 14.08.2020 n. 104, convertito dalla Legge 13.10.2020 n. 126, di rivalutare alcuni beni con riferimento ai beni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31/12/2019.

La rivalutazione dei beni riproposta nel D.L. 10/2020 conv. dalla L.126/2020 individua, come è già stato per le precedenti rivalutazioni, il profilo oggettivo dei beni potenzialmente rivalutabili, distinguendoli in due categorie:

1. beni materiali e immateriali con esclusione di quelli alla cui produzione e al cui scambio è diretta l'attività di impresa;
2. partecipazioni in società controllate e collegate costituenti immobilizzazioni finanziarie.

Pertanto, la rivalutazione in commento non ha riguardato, oltre ai beni materiali e immateriali alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa (c.d. beni-merce):

- le immobilizzazioni immateriali non qualificabili come beni, come ad esempio i costi pluriennali, le spese di impianto, ampliamento e sviluppo o l'avviamento;
- le partecipazioni che non sono di controllo o collegamento ovvero quelle che, pur rientrando nei parametri dell'art. 2359 c.c., non sono iscritte quali immobilizzazioni.

Diversamente dai precedenti provvedimenti di rivalutazione, il comma 2 dell'art. 110 afferma espressamente che la rivalutazione può essere effettuata distintamente per ciascun bene, svincolandosi dall'obbligatorietà di effettuare una rivalutazione per categorie omogenee.

La normativa fissa il limite massimo della rivalutazione nei "valori effettivamente attribuibili ai beni con riferimento alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione nell'impresa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani o esteri". Nella fattispecie, ai fini dell'individuazione del valore economico costituente il limite massimo della rivalutazione, si è fatto ricorso al criterio del valore di mercato (o valore corrente), basato sui valori desumibili direttamente dal mercato.

La rivalutazione ha comportato l'iscrizione di maggiori valori, per un importo complessivo di euro 20.000.000 euro e nello specifico :

ALBERGO CAPPELLO PER EURO 5.000.000  
FABBRICATO VIA PALEOCAPA EURO 10.000.000  
FABBRICATIO VIA CLASSICANA EURO 5.000.000

Quale contropartita dei maggiori valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale, si è generato un correlato incremento del patrimonio netto, che si è sostanziato in una riserva denominata "Riserva di rivalutazione D.L. 14.08.2020 n. 104"; detta riserva in sospensione d'imposta è stata iscritta nella voce A.III del Passivo dello Stato patrimoniale al netto dell'imposta sostitutiva dovuta per euro 19.550.000.

Sotto l'aspetto fiscale, si precisa che per ottenere il riconoscimento fiscale del maggior valore derivante dalla rivalutazione dei beni, è necessario procedere al versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap nella misura stabilita dalla legge pari al 3% per tutti i beni rivalutabili. L'imposta sostitutiva calcolata è pari ad euro 450.000 in quanto come disposto dall'art. 6 bis del DL 23/2020 sulla rivalutazione dei beni nel settore alberghiero non è dovuta alcuna imposta sostitutiva o altra imposta. Tale possibilità è consentita anche se la società non svolge direttamente l'attività alberghiera .

La rivalutazione sarà riconosciuta ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita.

Inoltre, nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci, di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa dei beni rivalutati in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si avrà riguardo al costo del bene prima della rivalutazione.

Le motivazioni che hanno indotto la società a rivalutare i propri beni sono:

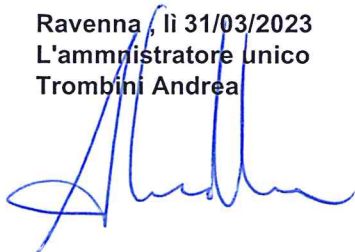
- Allineare il valore del compendio immobiliare a quello di mercato
- Usufruire dei maggiori ammortamenti da un punto di vista fiscale.

### Altre informazioni

La società con atto del 21.12.2022 Repertorio n.60973, Raccolta n.30108, presso il Notaio Morico Dott.ssa Annunziata , in Fano , ha deliberato la trasformazione della stessa in società per azioni.

## Nota integrativa, parte finale

Ravenna, li 31/03/2023  
L'amministratore unico  
Trombini Andrea

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Andrea Trombini', is written over the printed name.

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Dott.GUERRA ROBERTO , ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

# DOCKS PIOMBONI S.P.A.

Sede Legale: VIA S. CAVINA 7 CENTRO COMMERCIALE S.  
BIAGIO – 48123 RAVENNA  
Iscritta al Registro Imprese di: RAVENNA  
C.F. e numero iscrizione: 00457500395  
Iscritta al R.E.A. di RAVENNA n. 92190  
Capitale Sociale sottoscritto €: 2.050.000,00  
Partita IVA: 00457500395

## Relazione del Collegio Sindacale

*Bilancio chiuso al 31/12/2022*

### Premessa

Signori Soci, la presente relazione viene redatta nell'ambito delle funzioni di controllo di cui all'art. 2403 del Codice Civile.

### Attività di vigilanza amministrativa

#### **Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e seguenti C.C.**

Il collegio sindacale è stato nominato in data 21 dicembre 2022 con verbale di assemblea depositato alla CCIAA di Ravenna in data 19 gennaio 2023 a cui è seguito l'insediamento effettivo avvenuto in data 20 gennaio 2023. Pertanto nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 non è stata svolta l'attività di vigilanza periodica prevista dall'art. 2403 del Codice Civile né è stata effettuata la Revisione contabile ai sensi dell'art. 14 D.Lgs 39/2010.

La presente relazione al bilancio rappresenta quindi il primo documento di vigilanza predisposto dal Collegio nominato.

Il Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022 che l'Organo Amministrativo ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni del D.L. n. 127/91 e si compone di:

- Stato patrimoniale

# DOCKS PIOMBONI S.P.A.

## Relazione Sindaci

- Conto economico
- Nota integrativa

Il bilancio è redatto in forma abbreviata quindi non comprende la relazione sulla gestione ed il rendiconto finanziario poiché non sussistono i presupposti per l'obbligo di redazione in forma ordinaria di cui all'art. 2435-bis.

Il risultato d'esercizio evidenzia un utile (al netto delle imposte) di € 6.451.761,46 che trova riscontro nei seguenti dati sintetici

### Stato Patrimoniale

Voce	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Scostamento
CREDITI VERSO SOCI PER VERSAM. ANCORA DOVUTI	835.000	1.115.000	(280.000)
IMMOBILIZZAZIONI	30.906.127	34.070.943	(3.164.816)
ATTIVO CIRCOLANTE	4.115.358	2.344.883	1.770.475
RATEI E RISCONTI	45	90	(45)
TOTALE ATTIVO	35.856.530	37.530.916	(1.674.386)

Voce	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	28.980.652	22.528.889	6.451.763
FONDI PER RISCHI E ONERI	0	0	
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	0	0	
DEBITI	6.875.878	15.002.027	(8.126.149)
RATEI E RISCONTI	0	0	
TOTALE PASSIVO	35.856.530	37.530.916	(1.674.386)

Voce	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	6.389.788	611.877	5.777.911
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	1.227.813	588.003	639.810
COSTI DELLA PRODUZIONE	1.112.846	1.369.361	(256.515)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA	5.276.942	(757.484)	6.034.426



## Relazione Sindaci

## PRODUZIONE (A - B)

PROVENTI E ONERI FINANZIARI	1.574.680	(163.489)	1.738.169
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA'	138.743	1.376.096	(1.237.353)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	6.990.365	455.123	6.535.242
IMPOSTE SUL REDDITO, CORRENTI DIFFERITE E ANT.	538.604	0	538.604
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	6.451.761	455.123	5.996.638

**Attività svolte dall'Organo di controllo nel corso dell'esercizio**

Come già esposto nel precedente paragrafo, il collegio sindacale si è insediato in data 20 gennaio 2023 pertanto, nel corso dell'esercizio in esame, non è stata effettuata attività di vigilanza periodica; i Sindaci hanno soltanto potuto verificare a posteriori l'osservanza della legge e dello Statuto sociale e il rispetto dei principi di corretta amministrazione. Nello specifico dell'operato si riferisce quanto segue:

- si sono ottenute dall'Organo amministrativo informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- attraverso la raccolta di informazioni operata presso i responsabili della funzione organizzativa, si è vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile, constatandone il suo concreto funzionamento. A tale riguardo non ci sono osservazioni particolari da riferire.
- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile né esposti da parte di terzi.
- sulla base delle informazioni ottenute, non sono state rilevate omissioni, fatti censurabili, irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la denuncia o la sola menzione nella presente relazione.

- Per quanto sopra evidenziato l'Organo di controllo ritiene che l'esercizio sociale presenti nel complesso risultati in linea con le previsioni e con le valutazioni prospettiche esposte.

### **Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Il bilancio di esercizio è un documento disciplinato dal Codice Civile (art. 2423 e seguenti) pertanto il Collegio Sindacale procede con l'esame del Bilancio chiuso al 31/12/2022 e riferisce quanto segue:

- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, l'Organo di controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di impianto e ampliamento.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 6 del Codice Civile, l'Organo di controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale costi di avviamento.
- Ai sensi dell'art. 2424bis del Codice Civile, si rileva che tra le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte le seguenti partecipazioni, il tutto analiticamente indicato in nota integrativa sia ai fini giuridici che ai fini valutativi.

#### imprese controllate:

società Cappello srl con sede in Ravenna, quota posseduta indiretta 100%, valore attribuito in bilancio € 0.

#### imprese collegate:

società Eurodocks Srl con sede in Ravenna, quota posseduta diretta 50%, valore attribuito in bilancio € 1.967.514

società Bisato Srl con sede in Chioggia (VE), quota posseduta diretta 40%, valore attribuito in bilancio € 437.562

- si è vigilato sulla conformità del bilancio alla legge, sia per quanto riguarda la sua struttura sia in riferimento ai contenuti non esclusivamente formali.

- nel procedimento di stesura del bilancio l'Organo amministrativo non si è avvalso della disposizione di cui all'art. 2423, c. 4 del Codice Civile per quanto riguarda le deroghe concesse nella redazione dello stesso.

Si attesta peraltro di aver adempiuto alla verifica dei criteri di valutazione previsti di cui all'art. 2426 del Codice Civile

Lo Stato patrimoniale e il Conto economico presentano correttamente ai fini comparativi i valori dell'esercizio precedente.

La Nota integrativa, nel rispetto dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene informazioni sui criteri di valutazione e dettagliate informazioni sulle voci di bilancio.

In particolare, si rappresenta quanto segue:

- in base agli elementi acquisiti si può affermare che nella stesura del bilancio sono stati rispettati i principi di redazione stabiliti dal Codice Civile, ed in particolare il principio della prudenza nelle valutazioni ed il principio di competenza economica.
- i criteri adottati nella formazione del progetto di bilancio ed esposti nella Nota integrativa risultano conformi alle prescrizioni di cui all'art. 2423 del Codice Civile e pertanto consentono di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica della società.
- si può confermare che non si sono verificati casi eccezionali che imponessero di disapplicare singole norme di legge in ordine alla rappresentazione veritiera e corretta del bilancio (art. 2423, 4° comma, del Codice Civile) o in ordine ai criteri di valutazione (art. 2423-bis, ultimo comma, del Codice Civile).

Per quanto sopra rappresentato, si attesta che il bilancio dell'esercizio in esame nel suo complesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico della società, in conformità alle norme ed ai principi contabili adottati per la formazione del bilancio.

### **Conclusioni**

In considerazione di quanto evidenziato e tenendo conto delle informazioni ricevute dalla società, nulla osta all'approvazione da parte dell'assemblea del Bilancio chiuso al 31/12/2022, così come formulato dall'Organo Amministrativo.

Non sussistono peraltro osservazioni in merito alla proposta dell'Organo Amministrativo circa la proposta di destinazione del risultato di esercizio.

---

Relazione Sindaci

Fano, 12 Maggio 2023

**Il Collegio Sindacale**

Roberto Guerra,      Presidente

Tommaso Mercanti,   Sindaco effettivo

Barbara Vergnani     Sindaco effettivo

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di commercio di CCIAA DELLE MARCHE (AN SEDE) - PS: prot. AGEDRMAR n. 0009611 del 15.04.2019. Il sottoscritto professionista incaricato dichiara che il presente documento su supporto informatico è conforme all'originale depositato presso la società

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di commercio di CCIAA FERRARA E RAVENNA (FE-RA) - RA: aut. AGEDREMR n. 27661 del 17.04.2023.

Verbale di  
assemblea  
Generale  
Ordinaria

In data  
**29/05/2023**

---

Esercizio dal 01/01/2022  
al 31/12/2022

Sede in Via SERGIO CAVINA 7, 48123 RAVENNA RA  
Capitale sociale euro 2.050.000  
versato in parte per euro 1.215.000  
Cod. Fiscale 00457500395  
Iscritta al Registro delle Imprese di RAVENNA nr. 00457500395  
Nr. R.E.A. 92190

## Verbale Assemblea

L'anno duemilaventitre, il giorno ventinove del mese di Maggio alle 18.30 presso la sede sociale di Via SERGIO CAVINA 7 in 48123 RAVENNA RA si è riunita l'assemblea generale ordinaria della società DOCKS PIOMBONI S.R.L. in seconda convocazione essendo la prima andata deserta come risulta dal relativo verbale.

Assume la presidenza ai sensi dello statuto societario il Signor TROMBINI ANDREA che constata:

- la presenza, in proprio o per delega, dei titolari di azioni rappresentanti la maggioranza del capitale sociale e nello specifico:
  - la società Fin-Agricola Srl, titolare di n. 19.988 (diciannovemilanovecentottantotto) azioni, rappresentante quota di capitale di euro 199,88, in persona di esso comparente quale Amministratore Unico;
  - la società Participation Group S.A., titolare di n. 194.480.012 (centonovantaquattromilioniquattrocentottantamiladodici) azioni, rappresentante quota di capitale di euro 1.944.800,12, per delega Dott.ssa Molo Giulia;
  - assente il socio "Trust Concordato Gruppo Trombini Spa", società attualmente denominata "Trombini Holding in c.p. in liquidazione", titolare di n. 10.500.000 (diecimilionicinquecentomila) azioni, rappresentante quota di capitale di euro 105.000,00;
- la presenza dell'organo amministrativo nella persona di se stesso;
- la presenza del Presidente del Collegio Sindacale, Dott. Roberto Guerra.

Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea e con il consenso degli intervenuti chiama la Sig.ra Fusconi Fulvia a svolgere mansioni di segretario dando quindi lettura del seguente

### ORDINE DEL GIORNO

che reca:

- Esame ed approvazione del bilancio al 31/12/2022, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa;
- Relazione del Collegio Sindacale;
- Varie ed eventuali.

Il Presidente passa alla lettura del Bilancio e dopo alcuni chiarimenti, l'assemblea all'unanimità

### DELIBERA

di approvare il bilancio e di destinare l'utile di euro 6.451.761,46 come segue:

- per euro 55.398,07 alla riserva legale;
- il rimanente pari ad euro 6.396.363,39 alla riserva statutaria.

Null'altro essendovi a deliberare e nessun altro avendo chiesto la parola, la seduta viene tolta alle ore 19.30 previa lettura ed approvazione del verbale in oggetto.

L' Amministratore unico  
TROMBINI ANDREA

Il segretario  
FUSCONI FULVIA



# DOCKS PIOMBONI S.P.A.

---

Verbale Assemblea

Il sottoscritto professionista incaricato dichiara che il presente documento su supporto informatico è conforme all'originale depositato presso la società

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di commercio di CCIAA FERRARA E RAVENNA (FE-RA) - RA: aut. AGEDREMR n. 27661 del 17.04.2023.

Verbale di  
assemblea  
Deserta

In data  
**29/04/2023**

---

Esercizio dal 01/01/2022  
al 31/12/2022

**Sede in** Via SERGIO CAVINA 7, 48123 RAVENNA RA  
**Capitale sociale euro** 2.050.000  
**versato in parte per euro** 775.000  
**Cod. Fiscale** 00457500395  
**Iscritta al Registro delle Imprese di RAVENNA nr.** 00457500395  
**Nr. R.E.A.** 92190



L'anno duemilaventitre il giorno 29 del mese di aprile alle ore 18.30 presso la sede sociale di VIA SERGIO CAVINA in RAVENNA si è riunita l'assemblea generale ordinaria della società DOCKS PIOMBONI S.R.L. convocata per questo giorno ed ora, per deliberare sul seguente ordine del giorno:

- Esame ed approvazione del bilancio al 31/12/2022, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa;
- Relazione del Collegio Sindacale;
- Varie ed eventuali.

E' presente la Dott.ssa Molo Giulia il quale, constatato che trascorse due ore da quella indicata nell' avviso di convocazione non si e' raggiunta la maggioranza necessaria al fine di deliberare sugli oggetti posti all'ordine del giorno, assume la presidenza e dichiara che l'assemblea e' andata deserta e che si terrà in seconda convocazione per il giorno 29 Maggio 2023 stessa ora e luogo.

Dal che si e' redatto il presente verbale che, previa lettura ed approvazione, viene sottoscritto.

Il Presidente

**MOLO GIULIA**

N. PRA/109896/2023/CRAAUTO

RAVENNA, 07/07/2023

RICEVUTA DELL'AVVENUTA PRESENTAZIONE VIA TELEMATICA ALL'UFFICIO  
REGISTRO IMPRESE DI FERRARA E RAVENNA  
DEI SEGUENTI ATTI E DOMANDE:

RELATIVAMENTE ALL'IMPRESA:  
DOCKS PIOMBONI S.P.A.

FORMA GIURIDICA: SOCIETA' PER AZIONI  
CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE: 00457500395  
DEL REGISTRO IMPRESE DI FERRARA E RAVENNA

SIGLA PROVINCIA E N. REA: RA-92190

ELENCO DEGLI ATTI PRESENTATI:

- |  |                      |        |
|--|----------------------|--------|
| 1) 712 BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO | DT. ATTO: 31/12/2022 | (F.T.) |
| 2) 508 COMUNICAZIONE ELENCO SOCI       | DT. ATTO: 29/05/2023 | (F.T.) |

ELENCO DEI MODELLI PRESENTATI:

B	DEPOSITO BILANCIO
S	RIQ 03
	ELENCO SOCI

DATA DOMANDA: 07/07/2023 DATA PROTOCOLLO: 07/07/2023

INDIRIZZO DI RIFERIMENTO: GRRRRT59S06D488Q-GUERRA ROBERTO-GIULIA.MO

*Estremi di firma digitale*

Digitally signed by MAURIZIO PIRAZZINI  
Date: 07/07/2023 10:56:57 CEST  
Reason: Conservatore Registro Imprese  
Location: C.C.I.A.A. di FERRARA E RAVENNA

CASSETTO DIGITALE DELL'IMPRENDITORE

**Meno costi,  
più business.**

Accedi a visure, pratiche  
e bilanci della tua impresa,  
senza costi, sempre e ovunque.



**impresa:italia:it**  
il cassetto digitale dell'imprenditore

 CAMERE DI COMMERCIO  
D'ITALIA



RARIPRA



0001098962023

N. PRA/109896/2023/CRAAUTO

RAVENNA, 07/07/2023

VOCE PAG.	MODALITA' PAG.	IMPORTI IMPORTO	DATA/ORA
DIRITTI DI SEGRETERIA	CASSA AUTOMATICA	**62,30**	07/07/2023 10:56:53
IMPOSTA DI BOLLO	CASSA AUTOMATICA	**65,00**	07/07/2023 10:56:53

RISULTANTI ESATTI PER:

BOLLI		**65,00**	CASSA AUTOMATICA
DIRITTI		**62,30**	CASSA AUTOMATICA
TOTALE	EURO	**127,30**	

\*\*\* Pagamento effettuato in Euro \*\*\*

FIRMA DELL'ADDETTO  
PROTOCOLLAZIONE AUTOMATICA

Data e ora di protocollo: 07/07/2023 10:56:53

Data e ora di stampa della presente ricevuta: 07/07/2023 10:56:53

CASSETTO DIGITALE DELL'IMPRENDITORE

**Meno costi,  
più business.**

Accedi a visure, pratiche  
e bilanci della tua impresa,  
senza costi, sempre e ovunque.



**impresa:italia.it**  
Il cassetto digitale dell'imprenditore



CAMERE DI COMMERCIO  
D'ITALIA



RARIPRA



0001098962023