

PORTO DI ARENZANO S.P.A
Lungomare Stati Uniti, 38 – Arenzano (Ge)
Capitale Sociale € 1.500.000,00 i.v.

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

All'Assemblea dei Soci della Porto di Arenzano spa

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Porto di Arenzano spa , costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Porto di Arenzano Spa al 31 dicembre 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Si ricorda che a seguito della situazione ex art. 2446 c.c. in cui si è venuta a trovare la società soprattutto per effetto della operazione riguardante il rilascio anticipato del Cinema Italia, il Consiglio di Amministrazione ha convocato l'Assemblea dei soci che in data 19/11/2015 deliberava di differire all'Assemblea di approvazione del bilancio qualsiasi decisione in merito; il progetto di bilancio è stato pertanto predisposto in quanto tale e avendo anche riferimento alla "situazione patrimoniale" prevista appunto dall'art. 2446 c.c.

Richiamo di informativa

Il Collegio ritiene indispensabile richiamare l'attenzione su alcuni aspetti dei documenti posti in approvazione .

Il Consiglio di amministrazione ha operato una svalutazione dei crediti per il 2015 di euro 50.000, che sommata al fondo precedente porta il fondo svalutazione crediti ad euro

113.000 circa che, a parere degli amministratori, risulta adeguato e sufficiente a coprire i rischi di inesigibilità dei crediti della società .

A tale proposito il Collegio ribadisce la raccomandazione di tenere costantemente aggiornata la situazione, soprattutto in relazione ai crediti risalenti ad esercizi pregressi, assumendo, le eventuali opportune iniziative nel caso emerga che tale fondo non appaia più adeguato a esprimere il valore dei crediti vantati dalla società.

Sono stati mantenuti i crediti per " imposte anticipate" per 556.656 euro relativi per la gran parte ai bilanci in anni precedenti; in relazione a ciò gli amministratori hanno provveduto ad elaborare un piano economico sessennale che, pur con tutti i limiti e le incertezze di qualsiasi piano previsionale, mostra la capacità e le potenzialità della società di poter ottenere risultati economici futuri significativi ed idonei a recuperare tali crediti . Anche a tale proposito,peraltro, il Collegio ribadisce la raccomandazione di monitorare la situazione assumendo le più opportune iniziative nel caso emerga che non dovessero più ricorrere le condizioni per il mantenimento totale o parziale di tale posta.

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il collegio sindacale ha della società per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

e tenuto anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre siano valutati i rischi intrinseci e le aree di criticità rispetto ai due parametri sopra citati – ha consentito un riscontro positivo sulla base delle informazioni acquisite.

È quindi possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati, essendosi operato anzi uno sforzo di adeguamento alle sempre maggiori esigenze di informazioni;

- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" sono aumentate di n.4 unità di cui n.1 a tempo indeterminato e n.3 a tempo determinato con contratto stagionale ,oltre a n.3 "borse lavoro" .E' inoltre da rilevare come la società abbia potuto opera nel 2015 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e di conseguenza anche i controlli del Collegio si sono svolti più agevolmente su tali presupposti .

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso si sono regolarmente tenute le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente ed a quelle di natura straordinaria, al fine di valutarne tempestivamente gli eventuali rischi ed i conseguenti impatti economici e finanziari sul risultato di esercizio e quindi sulla struttura patrimoniale della Società

Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze necessarie per monitorare l'andamento della gestione valutando, come già prima detto, positivamente gli sforzi compiuti dal Consiglio per migliorare tale fondamentale aspetto della gestione stessa; Il Collegio ,per quanto necessario, invita il Consiglio a continuare tale opera di adeguamento dell'intero sistema informativo.

I rapporti con le persone operanti nella struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni – sono stati ispirati, nel rispetto e nel chiarimento dei ruoli a ciascuno affidati, alla reciproca collaborazione.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente, sul punto si ricorda che il personale addetto alla tenuta della contabilità è assistito da un consulente esterno per quanto riguarda sia la verifica ed il controllo dell'inserimento della contabilità e delle registrazioni che per le liquidazioni IVA;
- il livello della sua preparazione tecnica, sia pure con l'assistenza ed il supporto del consulente esterno, è adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle diverse problematiche gestionali anche di carattere straordinario che, come prima detto, hanno influito in modo determinante sul risultato economico dell'esercizio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state tempestivamente fornite dal Consiglio di Amministrazione con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi e ciò sia in occasione delle riunioni programmate che in occasione di accessi individuali dei membri del collegio sindacale presso la sede della società, nonché anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici con membri del consiglio di amministrazione.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite informazioni sufficienti sul re generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni, per dimensioni o caratteristiche di maggior rilievo, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea dei soci o comunque tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società; in merito al sistema amministrativo e contabile si ribadisce quanto già cennato circa il fatto che il Consiglio di amministrazione si è attivato al fine di rendere lo stesso sempre più affidabile nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il Collegio sindacale ha preso atto che l'organo di amministrazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "*tassonomia XBRL*", necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, infatti, un adempimento richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5, comma 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10 dicembre 2008.

Il Collegio sindacale ha, pertanto, verificato che le variazioni apportate alla forma del bilancio e alla nota integrativa rispetto a quella adottata per i precedenti esercizi non modificano in alcun modo né la sostanza del loro contenuto, né i raffronti con i valori relativi alla chiusura dell'esercizio precedente.

Poiché il bilancio della società è redatto nella forma cosiddetta "*ordinaria*", è stato verificato che l'organo di amministrazione, nel compilare la nota integrativa e preso atto dell'obbligatorietà delle 53 tabelle previste dal modello XBRL, ha utilizzato soltanto quelle che presentavano valori diversi da zero.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è stato approvato dall'organo di amministrazione in data 11 aprile 2016 e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Tali documenti sono stati quindi consegnati al Collegio Sindacale e a tale riguardo si precisa che sia il Collegio sindacale che i soci hanno rinunciato ai termini previsti dall'art. 2429, comma 1, e comma 3, c.c.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 5, c.c. non sono presenti valori significativi dell'attivo iscritti ai punti B-I-1) e B-I-2) dello stato patrimoniale ;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. il collegio sindacale ha preso atto che non esiste più alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- la società non possiede strumenti finanziari derivati e immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro *fair value*;
- il sistema dei "conti d'ordine e garanzie rilasciate" risulta esaurientemente illustrato in nota integrativa;

il Collegio osserva altresì:

- i. anche se il risultato di bilancio continua ad essere negativo soprattutto per effetto dell'operazione straordinaria riguardante il Cinema Italia, la società ha intrapreso una rivisitazione e una ristrutturazione di tutte le proprie posizioni finanziarie in essere, soprattutto relative alle banche (tra le quali una posizione risulta essere ormai

definita), tendente al miglioramento della gestione operativa della società nel medio periodo modificando ,per quanto possibile, tempistiche e tassi delle varie posizioni; ciò ha consentito agli Amministratori, unitamente agli altri elementi evidenziati tra cui il piano sessennale citato, di redigere un bilancio nel presupposto della continuità aziendale;

- ii. alcune situazioni di criticità tuttora persistenti (di cui si dirà nei punti successivi) che riguardano il Protocollo di Intesa con il Comune di Arenzano, dovranno per altro essere risolte in tempi brevi, come già evidenziato, infatti, la transazione con il Comune per la rescissione anticipata del contratto di affitto del Cinema se da un lato ha portato nelle casse della Società un notevole apporto finanziario di 700.000 euro, ha tuttavia prodotto una "minusvalenza" di circa 300.000 euro che ha sostanzialmente contribuito al risultato d'esercizio che porta all' abbattimento di oltre 1/3 del capitale sociale, con necessità da parte dei soci di assumere i provvedimenti di cui all'art. 2446 c.c.;
- iii. permane infatti ancora la necessità di alienazione dell' area Fornaci , problema che per il momento non appare risolto, anche se la variante al Piano Regolatore predisposta dal Comune - che consente la vendita dell'area in porzioni di area separate - potrebbe sicuramente costituire un passo significativo ed importante per la possibile vendita dell'area ad acquirenti anche terzi ; per tale motivo e per la conseguente influenza della detta variante sul valore dell'area gli amministratori non hanno ritenuto apportare rettifiche al valore del terreno e al criterio di valutazione;
- iv. inoltre, anche la soluzione che sarà adottata per il Parcheggio San Martino con la concessione a favore della Società dell' intera area di parcheggio, come inizialmente previsto nel Protocollo di intesa, potrà contribuire, se in tale misura confermata, all'aumento del fatturato e ad una situazione di maggiore equilibrio nella gestione finanziaria ed economica della società;

Pertanto, il Collegio, reiterando quanto già evidenziato nelle proprie relazioni ai precedenti bilanci, alle quali si fa espresso rinvio, sottolinea l'urgenza che anche queste ulteriori aree di criticità vengano sollecitamente definite , rilevando che la loro mancata soluzione porterebbe alla necessità ,più volte anche in passato evidenziata ,di adottare tutti i conseguenti provvedimenti necessari sulla base delle norme civilistiche vigenti.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto all'esercizio chiuso 31 dicembre 2015 risulta essere negativo per 411.969 euro. La società si trova quindi in una situazione tale da integrare le fattispecie di legge di cui all'art. 2446 c.c. (riduzione del capitale sociale per perdite d'esercizio di oltre un terzo) a causa del conseguimento della perdita dell'esercizio quale indicata, a fronte di un patrimonio netto al 1° gennaio 2015 pari a 1.246.474, euro.

Pertanto il progetto di bilancio è stato predisposto e sottoposto all'assemblea in quanto bilancio d'esercizio come di legge e avendo anche riferimento alla "situazione patrimoniale" prevista appunto dall'art 2446 c.c..

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

In considerazione delle risultanze dell'attività svolta il Collegio propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, così come redatto dagli amministratori, nonchè di esprimersi in merito a quanto indicato all'ordine del giorno anche ai sensi dell'art. 2446 c.c.

In ultimo si ricorda che l'Assemblea dovrà deliberare circa la nomina di un nuovo Consiglio di amministrazione essendo venuto lo stesso a scadere con l'approvazione del presente bilancio.

Genova, 23 aprile 2016

Il collegio sindacale

Silvano Morando (Presidente)

Carlo Castelli (Sindaco effettivo)

Danila Reborà (Sindaco effettivo)