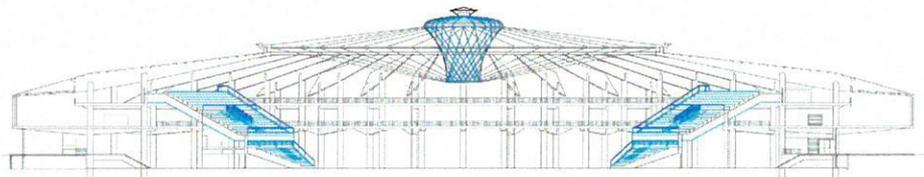


BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO

AL 31 DICEMBRE 2017



Signori Azionisti,

con questa Relazione desideriamo fornirVi un'analisi generale, fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della Società, del suo andamento e del risultato della gestione appena trascorsa, segnalando alla Vostra attenzione gli aspetti salienti.

La presente relazione è stata redatta nonostante il bilancio sia stato redatto in forma abbreviata al fine di garantire una maggiore informazione circa l'andamento della Società.

Il bilancio che sottoponiamo alla Vostra attenzione, chiude con una perdita di esercizio pari a € 653.434 in conseguenza dei problemi economici evidenziati nel seguito

Acquisto Aree Ex Fiera di Genova

La vostra Società con atto a Rogito notaio Piero Biglia di Saronno in data 8 agosto 2014, a seguito della delibera 51 di CC del 30 luglio 2013, ha acquistato i seguenti immobili facenti parte del quartiere ex Fiera di Genova.

Padiglione "S" - Edificio a pianta poligonale inscritto in una circonferenza del diametro pari a circa 160 m, caratterizzato da una struttura in cemento armato ed una tensostruttura a copertura. L'edificio si sviluppa su più piani - seminterrato, ammezzato, prima e seconda galleria – e presenta due ampie tribune contrapposte che raccordano il livello inferiore con quello superiore. Il Fabbricato ha una superficie lorda di mq. 39.752.

Padiglione "C" - Edificio costituito dalla fusione di due distinti padiglioni tra loro adiacenti, il primo caratterizzato da due parallelepipedi rettangolari allineati e parzialmente sovrapposti tra loro, con struttura portante e copertura realizzata con volte a vela in cemento armato, il secondo (ex padiglione FIAT) a pianta rettangolare, caratterizzato da una struttura a telai in cemento armato che sostengono la soletta di copertura e da superfici vetrate sui quattro lati.

L'edificio si sviluppa su più piani - interrato, piano terra, piano primo e galleria. Il Fabbricato ha una superficie lorda di mq. 34.622.

Palazzina Uffici - Edificio costituito da due parallelepipedi rettangolari allineati e sfalsati tra loro, caratterizzato da una struttura in cemento armato e una copertura piana. L'edificio si sviluppa su tre piani - interrato, piano terra e piano primo. Il Fabbricato ha una superficie lorda di mq. 2.033.

Padiglione "M" - L'edificio consiste in un capannone suddiviso in tre settori, fra loro adiacenti, di differente larghezza. La struttura del fabbricato, che si sviluppa su un solo piano, è in cemento armato e le coperture sono voltate. All'estremità di ponente è presente un corpo di fabbrica in muratura di modeste dimensioni. Il Fabbricato ha una superficie lorda di mq. 1.845.

Edificio adibito a deposito piante - il Fabbricato è realizzato con struttura metallica e superfici vetrate ai lati e sulla copertura a due falde. Il manufatto occupa un solo piano e presenta una superficie lorda di mq. 262.

La Vostra Società ha per oggetto l'attività edilizia, relativamente al complesso immobiliare in Genova costituito dagli immobili facenti parte del comparto urbanistico "Fiera - Kennedy" e segnatamente dei beni e delle aree comprese nel compendio edilizio e della "Fiera del Mare di Genova" e per le quali è cessato il vincolo fieristico.

In relazione a tale complesso immobiliare, la società potrà procedere a costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, restauro conservativo, adeguamento tecnologico e qualsiasi altra attività edilizia diretta alla sua trasformazione, riqualificazione e valorizzazione anche attraverso lo studio, la programmazione, l'attuazione e la gestione di interventi destinati al miglioramento funzionale e la diversificazione, anche mediante operazioni di finanza di progetto ai sensi dell'art. 153, D.lgs. 12 aprile 2006, n. 163.

Inquadramento Urbanistico

Data approvazione puc e recepimento della delibera del 7 luglio 2014

Le aree in possesso della Vostra Società ricadono nel settore 2 del distretto n° 20 – FIERA KENNEDY.

L'obiettivo di trasformazione prevede la riconversione a funzioni urbane delle aree e degli immobili derivanti dalla contrazione del quartiere fieristico nei padiglioni prospicienti la darsena nautica.

Le funzioni ammesse per il settore 2 sono:

- ✚ Principali: residenze, uffici, strutture ricettive alberghiere, servizi privato e di uso pubblico;
- ✚ Complementari: connettivo urbano, esercizi di vicinato, uno o più distretto commerciali tematici, parcheggi pubblici e privati in funzione degli insediamenti previsti.

Le modalità di attuazione prevedono per il settore 2 un accordo di pianificazione tra gli enti ed un successivo P.U.O. unitario per l'intero distretto.

Per il transitorio e cioè fino all'attuazione dell'accordo di pianificazione le funzioni ammesse sono le attuali.

Utilizzo degli Immobili

Gli immobili allo stato attuale sono utilizzati solo in virtù di situazione di occupazioni transitorie o a fronte di transazioni destinate alla liberazione dell'immobile stesso.

La situazione attuale degli immobili, sia per problemi di natura impiantistica sia per l'attuale destinazione urbanistica, non prevedono la possibilità della messa a reddito dell'immobile con conseguenti problemi di equilibrio economico dell'intera società.

Relazione di cui al D-lgs 19 agosto 2016 n. 175

Nuova Foce Srl è stata costituita per effettuare l'operazione di acquisto delle aree ex Fiera di Genova, avvenuta sotto l'azione di direzione e coordinamento dell'unico socio Comune di Genova, in seno al gruppo Spim Spa, così come si evince dalle assemblee societarie del 26/03/2014 14/04/2014 e in ultimo dell'assemblea del 25/07/2014 le quali a loro volta hanno fatto seguito alle delibere di Consiglio Comunale 51/2013 e 24/2014 e alla delibera di Giunta Comunale 165/2014.

Il contesto di avvio dell'operazione prevedeva la valorizzazione e la realizzazione di opere oggetto di piani previsionali redatti in fase di start up e, comunque, prima della consegna alle Istituzioni interessate del "Blueprint per Genova" da parte dell'architetto Renzo Piano. Il Blueprint ha coinvolto l'intero comparto immobiliare di proprietà di Nuova Foce modificandone lo scenario di valorizzazione che è risultato, da subito, maggiormente vincolato ad interessi plurimi e complessi.

Il concorso internazionale bandito il 29 luglio 2016 dal Comune di Genova e da Spim, finalizzato alla valorizzazione e al ripristino delle aree ed edifici di proprietà di Nuova Foce, ha avuto il suo seguito con la seduta pubblica del 6 febbraio 2017 in cui la giuria ha concluso il suo breve iter di lavori culminato con la decisione finale di non assegnare il primo premio in quanto nessun progetto ha raggiunto la soglia minima di punteggio previsto dal bando di gara per aggiudicarsi la vittoria finale. La giuria ha preferito segnalare dieci progetti, tra i 76 pervenuti, affidando gli stessi ad un più ampio dibattito per l'individuazione di un migliore e condiviso percorso di revisione del water front cittadino.

L'aggravarsi della posizione finanziaria della società dovuta dalla mancanza di redditività degli immobili e alle forti necessità finanziarie richieste alla controllante S.P.Im ha reso necessario la convocazione del Socio Comune di Genova nell'assemblea di S.P.Im dello scorso 17/03/17 nella quale il Socio stesso ha deliberato, richiamando la seduta di giunta del 16/03/2017, l'invito ad attivarsi per l'individuazione di un unico soggetto o più soggetti in grado di valorizzare il compendio immobiliare unitariamente o per frazioni.

Nella successiva assemblea di SPim del 20/04/17 Il consiglio di amministrazione ha descritto il prospettico aggravarsi della situazione finanziaria allegando il cash flow della controllante SPIM e della stessa Nuova Foce. Il Socio convocato in merito ha preso atto di quanto illustrato.

Il cambio di amministrazione conseguente la consultazione elettorale amministrativa del 2017 ha modificato l'approccio al Waterfront di Levante (non più Blueprint) ricevendo dall'Arch. Renzo Piano un aggiornamento del suo disegno anche questo donato alla Città lo scorso 31/10/2017.

Nel mentre le attività promozionali e commerciali sopra descritte hanno prodotto una manifestazione di interesse ricevuta in data 28/12/2017 da Oudendal Groep, come meglio illustrato nel paragrafo "Evoluzione prevedibile sulla gestione 2018"

Evoluzione prevedibile sulla gestione 2018

Si dà evidenza di seguito i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

In data 21/02/2018 S.P.Im., a seguito di gara ad invito, richiede alla società Colliers Real Estate una perizia aggiornata delle aree del Complesso Fieristico, già periziata a maggio dello scorso anno. La valutazione, tenute in considerazione le potenzialità di sviluppo permesse dallo strumento urbanistico, è risultata pari a € 26.085.000,00

In data 22/03/2018 la Giunta propone al Consiglio Comunale vigente di dare attuazione allo Waterfront di Levante attraverso mandato con rappresentanza alla controllante S.P.Im per l'alienazione di immobili e della società Nuova Foce

In data 10/04/2018 con Delibera del Consiglio comunale n. 2018-25 si conferisce mandato con rappresentanza alla controllante S.P.Im. per l'alienazione "in tutto o in parte" del compendio costituito dall'ex quartiere fieristico e dall'edificio "ex Nira" (compreso il fabbricato retrostante) di proprietà del Comune di Genova e di Nuova Foce, attraverso una gestione unitaria della procedura che preveda anche la cessione della Vs Società, per la definitiva attuazione del Waterfront di Levante.

Con D.D. n. 2018-187.0.0-43 si approva il testo della convenzione avente per oggetto l'accordo tra Comune di Genova e S.P.Im. finalizzato all'individuazione di un advisor/esperto in gare internazionali che fornisca supporto alla procedura unitaria di vendita e in data 13/04/2018 viene firmata tra le parti la suddetta convenzione.

Per dare corso a quanto previsto dalla menzionata convenzione si è provveduto ad invitare alcuni esperti per la formulazione di un'offerta tecnico economica. L'incarico è stato affidato alla Società Nomisma S.p.A. nella persona del dott. Marco Leone.

Nel mentre, in conformità alla deliberazione del Socio Comune di Genova nella sopra menzionata assemblea dello scorso 17/03/2017, sono proseguite le attività rivolte al realizzo del compendio immobiliare, a seguito

delle quali si registrano due manifestazioni di interesse, indirizzate oltre che alla controllante S.P.Im anche al Comune di Genova. In particolare:

- In data 28/12/2017 Oudendal Groep evidenzia l'intenzione di sviluppare un "Progetto Unitario" tramite riqualificazione dell'area oltre la realizzazione di volumi aventi diverse funzioni (c.d. mix funzionale: residenziale, commerciale, terziario)
- In data 8/03/2018 lo studio legale della sopracitata Società Olandese invita il Comune di Genova a pronunciarsi mediante una proposta di espresso accordo che preveda in via preliminare un indirizzo di fattibilità dell'intervento secondo i criteri tecnico-progettuali suggeriti dalla Proponente
- In data 19/04/2018 la Società CDS Holding S.p.A. presenta manifestazione di interesse parziale del compendio immobiliare e in particolare la completa ristrutturazione del Padiglione S (Palasport) con un investimento stimato in circa 48 ml. Considerata la rilevanza dell'investimento necessario la Società manifestante ipotizza un prezzo di acquisto pari a 7 milioni di euro.
- In data 11/05/2018 la società Oudendal Groep presenta una proposta di acquisto non vincolante pari a 40 milioni di euro per l'intero compendio immobiliare

Le manifestazioni di interesse finora ricevute sono state portate all'attenzione dell'advisor incaricato affinché le consideri quali indicazioni provenienti dal mercato dei potenziali investitori.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 2018-100 del 31/05/2018, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 10 aprile 2018, si stabiliscono gli indirizzi cui SPIm dovrà attenersi nell'esecuzione della procedura di vendita del compendio immobiliare. Tra i vari punti elencati in delibera si sottolinea *il diritto di non procedere ad aggiudicazione nel caso in cui nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto contrattuale.....* " indicazione successivamente ribadita nella procura emessa in data 1 giugno 2018 tra il Comune di Genova e la SPIm presso lo studio del Notaio Avv. Piero Biglia di Saronno (n. 49085 di Repertorio – n. 34749 di Raccolta). Ne consegue che se i vincoli posti per dare attuazione al Waterfront dovessero portare ad una potenziale cessione antieconomica sarà necessario un intervento da parte del socio Comune di Genova per adeguarsi alle potenzialità di sviluppo permesse dallo strumento urbanistico vigente.

In data 5 giugno 2018 è stato pubblicato sui siti di Spim, Comune di Genova e Genova Meravigliosa l'avviso per la presentazione delle manifestazioni di interesse e relativo disciplinare di gara dell'intero compendio immobiliare denominato "quartiere fieristico" composto dagli immobili e dalle aree in proprietà di Nuova Foce S.r.l. e Comune di Genova, oltre all'intera partecipazione di SPIm in Nuova Foce. Sul disciplinare di gara sono riportate le quattro fondamentali date che identificano la procedura di partecipazione e precisamente:

1. entro il 31/07/2018 presentazione istanze di partecipazione alla fase di manifestazione di interesse
2. entro il 31/08/2018 valutazione preliminare delle manifestazioni di interesse ed invio delle lettere d'invito
3. entro il 30/11/2018 termine scadenze offerte
4. entro il 31/12/2018 selezione del vincitore

Tra al prima e la seconda fase un valutatore incaricato dalla controllante Spim formulerà una perizia dell'intero compendio basata su due scenari:

- ✓ Highest and best use – scenario sullo studio di fattibilità
- ✓ Scenario Arch. Renzo Piano – scenario basato sulle linee guida del progetto Waterfront di Levante donato alla città di Genova dall'Arch. Renzo Piano

Principali rischi e incertezze

Le principali tipologie di rischio e incertezze che generalmente vengono monitorate dalla Società riguardano il rischio operativo - rappresentato dai rischi legati all'andamento del mercato immobiliare - e i rischi finanziari. I principali rischi a cui la Società è sottoposta sono di seguito sintetizzati.

Rischio di mercato

Rappresenta il rischio che il valore delle attività e delle passività o i flussi di cassa futuri possano fluttuare in seguito alla variazione dei prezzi del mercato ed è legato all'andamento del mercato immobiliare. Inoltre bisogna ricordare che l'attuale destinazione urbanistica dell'immobile dipende dall'approvazione dell'accordo di programma e della conseguente destinazione urbanistica dell'area allo stato attuale e quindi ancora in via di definizione. Tale processo non è totalmente governabile dalla Società in quanto sono coinvolti più soggetti pubblici.

Un altro rischio potenziale è rappresentato dalla variazione dei tassi d'interesse su debiti bancari a tasso variabile, con conseguente appesantimento degli oneri finanziari. Nel breve periodo non sono tuttavia previsti rilevanti variazioni dei tassi d'interesse.

Rischio di liquidità

Rappresenta il rischio che le risorse finanziarie della Società non siano adeguate a far fronte all'attività operativa e al rimborso delle passività assunte.

Rappresenta il rischio maggiore per la società, le attuali risorse finanziarie sono garantite dalla capogruppo SPIM in forza del contratto di finanziamento firmato in data 05/12/2014 e della lettera emessa in data

07/06/2018 da SPIM dove si impegna a far fronte alle esigenze finanziarie e patrimoniali della Società fino al 31/12/2018

Rischio di credito

Rappresenta sia il rischio di inadempimento delle obbligazioni assunte dai clienti sia il rischio connesso ai normali rapporti commerciali. I crediti verso clienti discendono esclusivamente dai canoni di locazione mensilmente addebitati ai conduttori: la Società ha sempre effettuato una gestione del credito attivando le necessaria attività di sollecito e recupero sia stragiudiziale che giudiziale e effettuando accantonamenti nell'apposito fondo di rettifica attraverso una analisi nominativa delle posizioni, pertanto, allo stato attuale, non esiste una esposizione al rischio di credito.

Altre informazioni

La Società non ha personale dipendente.

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

La Società non detiene azioni proprie, né direttamente, né per il tramite di fiduciarie e/o di altri soggetti. Non ha inoltre effettuato nel corso dell'esercizio operazioni aventi per oggetto azioni proprie.

La Società non dispone di sedi secondarie.

Proposta all'Assemblea

Signori Azionisti,

concludiamo la nostra relazione fidando nel Vostro consenso sui criteri da noi seguiti nella compilazione del Bilancio della Vostra Società e, alla luce di quanto esposto, Vi invitiamo ad

APPROVARE

il Bilancio al 31 dicembre 2017, così come Vi è stato presentato, da cui emerge una perdita di esercizio di € 653.434 che si propone di portare a nuovo.

Genova, 11 giugno 2018

L' Amministratore Unico
(Dott. Stefano Franciolini)



NUOVA FOCE S.r.l.

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	VIA DI FRANCIA 1 - 16149 GENOVA
Codice Fiscale	02264520996
Numero Rea	02264520996 GE - 473028
P.I.	02264520996
Capitale Sociale Euro	80.000 i.v.
Forma giuridica	società a responsabilità limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	41.2
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	COMUNE DI GENOVA
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	S.P.Im. S.p.A.
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	19.381.168	19.381.168
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.130.179	1.113.810
Totale crediti	1.130.179	1.113.810
IV - Disponibilità liquide	233.618	607.326
Totale attivo circolante (C)	20.744.965	21.102.304
D) Ratei e risconti	-	288
Totale attivo	20.744.965	21.102.592
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	80.000	80.000
VI - Altre riserve	3.000.000	3.000.000
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.834.771)	(584.306)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(653.434)	(1.250.465)
Totale patrimonio netto	591.795	1.245.229
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.551.055	4.240.671
esigibili oltre l'esercizio successivo	14.590.004	15.500.000
Totale debiti	20.141.059	19.740.671
E) Ratei e risconti	12.111	116.692
Totale passivo	20.744.965	21.102.592

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	156.665	253.602
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-	(609.530)
5) altri ricavi e proventi		
altri	243.979	250.249
Totale altri ricavi e proventi	243.979	250.249
Totale valore della produzione	400.644	(105.679)
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	21.563	4.276
7) per servizi	394.137	514.784
14) oneri diversi di gestione	323.149	310.604
Totale costi della produzione	738.849	829.664
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(338.205)	(935.343)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	35	9
Totale proventi diversi dai precedenti	35	9
Totale altri proventi finanziari	35	9
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	423.077	430.402
Totale interessi e altri oneri finanziari	423.077	430.402
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(423.042)	(430.393)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(761.247)	(1.365.736)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte relative a esercizi precedenti	(1.767)	18.136
imposte differite e anticipate	-	(3.445)
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	106.046	129.962
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(107.813)	(115.271)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(653.434)	(1.250.465)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa abbreviata, attivo

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, presenta un risultato d'esercizio in perdita pari 653.434 Euro. Si rinvia alla Relazione sulla gestione per la destinazione della perdita di esercizio.

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il Bilancio d'esercizio al 31/12/2017, di cui la presente Nota costituisce parte integrante, è stato redatto in conformità alla normativa del codice civile, interpretata ed integrata dai principi e criteri contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) ed infine, ove mancanti e in quanto non in contrasto con le norme e i principi contabili italiani, da quelli emanati dall'International Accounting Standard Board (I.A.S.B.).

Il bilancio d'esercizio è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario (preparati in conformità agli schemi rispettivamente di cui agli artt. 2424, 2424 bis c.c., agli artt. 2425 e 2425 bis c.c. e all'art. 2425 ter del codice civile) e dalla presente nota integrativa.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dagli artt. 2427 e 2427 bis del codice civile, da altre disposizioni del codice civile in materia di bilancio e da altre leggi precedenti. Inoltre, in essa sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione la più trasparente e completa, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

L'Amministratore Unico fa presente, come riportato in relazione nel paragrafo rischio liquidità, che le risorse finanziarie della Società non sono adeguate a far fronte all'attività operativa e al rimborso delle passività e che nonostante il valore economico delle rimanenze sia stato confermato da una perizia recente della società Colliers Real Estate le attuali risorse finanziarie continuano ad essere garantite dalla capogruppo SPim in forza del contratto di finanziamento firmato in data 5 dicembre 2014 e dalla lettera emessa in data 7 giugno 2018 da Spim dove si impegna a far fronte alle esigenze finanziarie e patrimoniali della Società fino alla fine dell'esercizio 2018. La capacità della Società di assolvere le proprie obbligazioni è quindi legata, come richiamato, alla cessione delle rimanenze o al finanziamento della controllante, quest'ultimo garantito fino alla data del 31.12.2018, ne consegue che se la cessione non dovesse realizzarsi entro la fine dell'esercizio la Società si troverebbe anche nell'esercizio successivo a dipendere finanziariamente dalle risorse della società controllante e un medesimo impegno sarà necessario per garantire un normale funzionamento della stessa fino alla conclusione della vendita.

Sulla base di tali elementi, pertanto, l'Amministratore Unico ha redatto il bilancio al 31 dicembre 2017 della Società nel presupposto della continuità aziendale.

Gli importi sono espressi in unità di euro, salvo diversa indicazione.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice Civile; è stata redatta una Relazione sulla gestione a completamento dell'informativa.

I principi contabili di seguito riportati sono stati adeguati con le modifiche, integrazioni e novità introdotte alle norme del codice civile dal D.lgs. 139/2015, che ha recepito in Italia la Direttiva contabile 34/2013/UE. In particolare, i principi contabili nazionali sono stati riformulati dall'OIC nella versione emessa il 22 dicembre 2016.

Nella presente nota sono riportati gli effetti rinvenienti dall'applicazione dei nuovi principi sopra riportati sulle voci di stato patrimoniale e conto economico dell'esercizio 2015, riportati ai fini comparativi.

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 in osservanza dell'art. 2426 del codice civile e dei citati principi contabili sono i seguenti:

Rimanenze - Le rimanenze sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato

Crediti -- I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato quando gli effetti sono irrilevanti, ovvero quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo oppure se i crediti sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

I crediti commerciali con scadenza oltre i 12 mesi dal momento della rilevazione iniziale, senza corresponsione di interessi, o con interessi significativamente diversi dai tassi di interesse di mercato, ed i relativi ricavi, si rilevano inizialmente al valore determinato attualizzando i flussi finanziari futuri al tasso di interesse di mercato. La differenza tra il valore di rilevazione iniziale del credito così determinato e il valore a termine è rilevata a conto economico come provento finanziario lungo la durata del credito utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

In bilancio i crediti commerciali sono tutti con scadenza inferiore ai 12 mesi e pertanto iscritti al valore nominale. Inoltre i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

Il valore dei crediti, come sopra determinato, è rettificato, ove necessario, da un apposito fondo svalutazione, esposto a diretta diminuzione del valore dei crediti stessi, al fine di adeguarli al loro presumibile valore di realizzo. Nella stima del fondo svalutazione crediti sono comprese le previsioni di perdita sia per situazioni di rischio di credito già manifestatesi oppure ritenute probabili sia quelle per altre inesigibilità già manifestatesi oppure non ancora manifestatesi ma ritenute probabili.

Disponibilità liquide- Le disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio sono valutate al valore nominale.

RATEI E RISCONTI - Nella voce ratei e risconti sono state iscritte quote di costi e di ricavi di competenza dell'esercizio, ma esigibili in esercizi successivi e quote di costi e i ricavi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi, secondo il principio della competenza temporale.

DEBITI - I debiti sono iscritti secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato ai debiti qualora i suoi effetti risultino irrilevanti. Gli effetti sono considerati irrilevanti per i debiti a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

Attivo circolante

Rimanenze

Le rimanenze degli immobili da rivendere sono costituite da immobili da valorizzare conferiti dal Comune di Genova nel primo esercizio della Società, pari a € 18.600.000 oltre imposte ipo-catastali e onorario del Notaio Piero Biglia per un complessivo valore finale di € 19.381.168

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	19.381.168	0	19.381.168
Totale rimanenze	19.381.168	0	19.381.168

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	691.027	(37.495)	653.532
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	180.965	124.500	305.465
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	25.739	321	26.060
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	216.079	(70.957)	145.122
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.113.810	16.369	1.130.179

I crediti verso clienti sono in diminuzione a seguito di incassi da parte di Fiera di Genova dopo stipula di un accordo transattivo firmato a giugno 2017 per la rateizzazione del debito maturato nei confronti della scrivente società. Il piano di rientro è tutt'ora rispettato e pertanto non si ritiene di stanziare un fondo di svalutazione considerando che la composizione societaria di Fiera di Genova ha come socio di maggioranza il Comune di Genova e che quest'ultimo possa garantire la chiusura in bonis della liquidazione anche a fronte della posizione creditoria di Fiera di Genova nei confronti del Comune stesso. Riteniamo pertanto il credito di Nuova Foce iscritto a bilancio non a rischio.

Nel corso dell'anno 2017 è stata intrapresa azione legale nei confronti del cliente Novelli 1934 S.r.l. per il recupero della morosità maturata al 31/05/2017 tramite emissione di decreto ingiuntivo. il debito indicato nell'atto giudiziario è stato quasi totalmente saldato ma nel frattempo è maturata morosità relativi ai mesi successivi e ad oggi la scrivente società ha già dato incarico al legale di riprendere azione con emissione di un ulteriore decreto ingiuntivo.

L'aumento dei crediti vs controllanti è dovuto dal trasferimento alla capogruppo di imposte su IRES

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	607.326	(373.708)	233.618
Totale disponibilità liquide	607.326	(373.708)	233.618

Le disponibilità liquide all'inizio dell'anno 2017 risultavano pari a € 607.326, importo sufficiente insieme agli incassi dei clienti, a far fronte alle spese dell'esercizio, senza richiedere alla controllante S.P.Im. finanziamenti relativamente alle uscite ordinarie.

A fine anno le disponibilità liquide risultano pari a 233.618

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi		
Capitale	80.000	-		80.000
Altre riserve				
Versamenti a copertura perdite	3.000.000	-		3.000.000
Varie altre riserve	-	-		3.000.000
Totale altre riserve	3.000.000	-		3.000.000
Utili (perdite) portati a nuovo	(584.306)	(1.250.465)		(1.834.771)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.250.465)	1.250.465	(653.434)	(653.434)
Totale patrimonio netto	1.245.229	0	(653.434)	591.795

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Versamenti a copertura perdite	3.000.000
Totale	3.000.000

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	3.784.000	1.409.091	5.193.091	5.193.091	-
Debiti verso banche	15.500.000	(909.996)	14.590.004	499.095	14.090.909
Debiti verso fornitori	129.157	25.926	155.083	-	-
Debiti verso controllanti	326.831	(131.944)	194.887	-	-
Debiti tributari	600	(600)	0	-	-
Altri debiti	83	7.911	7.994	-	-
Totale debiti	19.740.671	400.388	20.141.059	5.692.186	14.090.909

Il debito verso banche pari a € 15.500.000 è stato ridotto per effetto di:

- rimborso di € 620.000 sulla linea di credito "B" portando il conto corrente n. 283834 a zero.
- rimborso di € 789.091.000 sulla linea di credito "A" portando il conto corrente n. 283333 a € 14.090.909

La linea di credito "B" al 31/12/2017 risulta chiusa, così come previsto dal piano di ammortamento (allegato "A" dell'atto n. 40060)

Altri debiti vs banche pari a € 499.095 sono rappresentati dagli interessi passivi su mutui ancora da liquidare, di cui € 101.376 di competenza dell'ultimo trimestre 2016 e € 397.719 di competenza dell'anno 2017

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	14.090.909	14.090.909	6.050.150	20.141.059

Finanziamenti effettuati da soci della società

L'importo a bilancio di € 5.193.0910 è relativo al solo finanziamento fruttifero erogato in più rate fra gli anni 2014 e 2017, al netto degli interessi passivi per totali € 25.357

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	101.376	(101.376)	0
Risconti passivi	15.316	(3.205)	12.111
Totale ratei e risconti passivi	116.692	(104.581)	12.111

L'importo pari a € 101.376 relativo a interessi su mutui maturati nel 4° trimestre 2016 sulle linee di credito "A" e "B" è stato girocontato da ratei passivi a debiti vs banche.

La voce risconti passivi si riferiscono a ricavi di competenza 2018 per utilizzo aree complesso fieristico.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Costi per servizi (voce B7)	
Spese legali e notarili	17.936,00
Consulenze e prestazioni con R.A.	468,00
Prestazioni fiscali - amministrative	355,00
Manutenzione e gestione impianti	2.130,00
Spese postali	103,00
Spese viaggio vitto e alloggio	4.653,00
Spese di rappresentanza	1.364,00
Servizi resi da Spim	31.423,00
Spese assicurazione	24.200,00
Spese condominiali	126.614,00
Altre prestazioni	164.954,00
Sopravv. passive	5.617,00
Compensi sindaci	11.960,00
Commissioni bancarie e postali	2.360,00
	394.137,00

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

La società non ha dipendenti, per la propria attività si avvale dei dipendenti della capogruppo in forza di un contratto di servizi.

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	11.960
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	11.960

Con delibera assembleare del 3 febbraio 2017 si è provveduto a nominare l'organo di controllo e revisione nella persona del dott. Riccardo Bolla con un compenso annuo pari a € 7500 per gli anni 2017 e 2018 e € 4.000 per la revisione del bilancio 2016 svolta nell'anno 2017.

Il Sindaco Unico rimarrà in carica per tre esercizi e pertanto fino all'approvazione del bilancio d'esercizio 2018

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha strumenti finanziari derivati

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

CONTI D'ORDINE

31.12.2017

3. GARANZIE PERSONALI RICEVUTE

a) Fidejussioni		
b) Impegno fidejussorio prestato da controllante nell'interesse nostro	18.600.000	
b) Avalli	-	
c) Altre	-	
Totale Garanzie personali ricevute		18.600.000

6. ALTRI	Impegno finanziamento fruttifero da controllante	4.806.909
----------	--------------------------------------------------	-----------

TOTALE CONTI D'ORDINE **23.406.909**

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

Si dà evidenza di seguito i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

In data 21/02/2018 S.P.Im., a seguito di gara ad invito, richiede alla società Colliers Real Estate una perizia aggiornata delle aree del Complesso Fieristico, già periziata a maggio dello scorso anno. La valutazione, tenute in considerazione le potenzialità di sviluppo permesse dallo strumento urbanistico, è risultata pari a € 26.085.000,00

In data 22/03/2018 la Giunta propone al Consiglio Comunale vigente di dare attuazione allo Waterfront di Levante attraverso mandato con rappresentanza alla controllante S.P.Im per l'alienazione di immobili e della società Nuova Foce

In data 10/04/2018 con Delibera del Consiglio comunale n. 2018-25 si conferisce mandato con rappresentanza alla controllante S.P.Im. per l'alienazione "in tutto o in parte" del compendio costituito dall'ex quartiere fieristico e dall'edificio "ex Nira" (compreso il fabbricato retrostante) di proprietà del Comune di Genova e di Nuova Foce, attraverso una gestione unitaria della procedura che preveda anche la cessione della Vs Società, per la definitiva attuazione del Waterfront di Levante.

Con D.D. n. 2018-187.0.0-43 si approva il testo della convenzione avente per oggetto l'accordo tra Comune di Genova e S.P.Im. finalizzato all'individuazione di un advisor/esperto in gare internazionali che fornisca supporto alla procedura unitaria di vendita e in data 13/04/2018 viene firmata tra le parti la suddetta convenzione.

Per dare corso a quanto previsto dalla menzionata convenzione si è provveduto ad invitare alcuni esperti per la formulazione di un'offerta tecnico economica. L'incarico è stato affidato alla Società Nomisma S.p.A. nella persona del dott. Marco Leone.

Nel mentre, in conformità alla deliberazione del Socio Comune di Genova nella sopra menzionata assemblea dello scorso 17/03/2017, sono proseguite le attività rivolte al realizzo del compendio immobiliare, a seguito delle quali si registrano due manifestazioni di interesse, indirizzate oltre che alla controllante S.P.Im anche al Comune di Genova. In particolare:

- In data 28/12/2017 Oudendal Groep evidenzia l'intenzione di sviluppare un "Progetto Unitario" tramite riqualificazione dell'area oltre la realizzazione di volumi aventi diverse funzioni (c.d. mix funzionale: residenziale, commerciale, terziario)
- In data 8/03/2018 lo studio legale della sopracitata Società Olandese invita il Comune di Genova a pronunciarsi mediante una proposta di espresso accordo che preveda in via preliminare un indirizzo di fattibilità dell'intervento secondo i criteri tecnico-progettuali suggeriti dalla Proponente
- In data 19/04/2018 la Società CDS Holding S.p.A. presenta manifestazione di interesse parziale del compendio immobiliare e in particolare la completa ristrutturazione del Padiglione S (Palasport) con un investimento stimato in circa 48 ml. Considerata la rilevanza dell'investimento necessario la Società manifestante ipotizza un prezzo di acquisto pari a 7 milioni di euro.
- In data 11/05/2018 la società Oudendal Groep presenta una proposta di acquisto, non vincolante, pari a 40 milioni di euro per l'intero compendio immobiliare.

Le manifestazioni di interesse finora ricevute sono state portate all'attenzione dell'advisor incaricato affinché le consideri quali indicazioni provenienti dal mercato dei potenziali investitori.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 201/-100 del 31/05/2018, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 10 aprile 2018, si stabiliscono gli indirizzi cui Spim dovrà attenersi nell'esecuzione della procedura di vendita del compendio immobiliare. Tra i vari punti elencati in delibera si sottolinea "il diritto di non procedere ad aggiudicazione nel caso in cui nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto contrattuale....." e come successivamente indicato nella procura emessa in data 1 giugno 2018 tra il Comune di Genova e la Spim presso lo studio del Notaio Avv. Piero Biglia di Saronno (n. 49085 di Repertorio - n. 34749 di Raccolta).

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

La Società è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte del Comune di Genova attraverso la controllante S.P.Im S.p.A. partecipata al 100%. Di seguito si riporta lo schema di raffronto fra il bilancio dell'esercizio 2016, ultimo bilancio approvato del Comune di Genova, ed il bilancio dell'anno precedente.

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2016	31/12/2015
B) Immobilizzazioni	3.391.567.862	3.340.206.045
C) Attivo circolante	406.431.376	494.591.367
Totale attivo	3.797.999.238	3.834.797.412
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	1.077.541.352	1.077.541.352
Riserve	1.169.060.573	1.092.252.100
Utile (perdita) dell'esercizio	3.293.880	71.128.093
Totale patrimonio netto	2.249.895.805	2.240.921.545

B) Fondi per rischi e oneri	27.029.403	37.226.269
D) Debiti	1.339.796.125	1.374.412.154
E) Ratei e risconti passivi	181.277.904	182.237.444
Totale passivo	3.797.999.237	3.834.797.412

Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2016	31/12/2015
A) Valore della produzione	811.921.835	847.618.498
B) Costi della produzione	779.569.652	732.408.675
C) Proventi e oneri finanziari	(15.878.167)	(33.068.730)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(2.808.478)	-
Imposte sul reddito dell'esercizio	10.371.658	11.013.000
Utile (perdita) dell'esercizio	3.293.880	71.128.093

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si rinvia a quanto riportato al termine della relazione

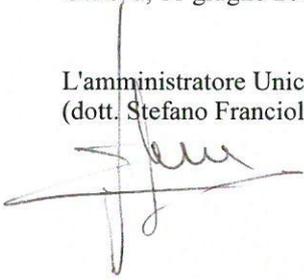
	2017	2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	-653	-1.251
Imposte sul reddito	-106	-115
Interessi passivi/(attivi)	423	430
(Dividendi)		
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-336	-936
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		610
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	0	610
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	-336	-326
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	90	-424
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	100	54
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi		41
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-105	87
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto		-109
Totale variazioni del capitale circolante netto	85	-351
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	-251	-677
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-19	-310
(Imposte sul reddito pagate)		-18
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-270	-1.005
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		

Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)		
Disinvestimenti		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)		
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche		-591
Accensione finanziamenti	1.411	2.046
(Rimborso finanziamenti)	-1.514	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-103	1.455
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-373	450
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	607	157
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	607	157
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	234	607
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	234	607
Di cui non liberamente utilizzabili		

Nota integrativa, parte finale

Genova, 11 giugno 2018

L'amministratore Unico
(dott. Stefano Franciolini)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Franciolini', written over a horizontal line.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Si dichiara che il documento in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e la Nota Integrativa e tutti gli allegati in pdf/A sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Genova autorizzata con provv. prot. 17119 del 16/05/2002 dall'Agenzia delle Entrate di Genova.

NUOVA FOCE S.R.L. a Unico Socio
Sede legale in Genova – Via di Francia,1
Capitale Sociale Euro 80.000 interamente sottoscritto e versato
Iscritta al Registro delle Imprese di Genova
con codice fiscale N. 02264520996
soggetta ad attività di direzione e coordinamento del Comune di
Genova

RELAZIONE UNITARIA DEL SINDACO UNICO

ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

Al socio unico Spett.le SPIM SPA,

Premessa

Il sottoscritto, in qualità di Sindaco Unico e Revisore Legale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

Il socio, con comunicazione del 5 aprile 2018 ha rinunciato ai termini previsti dal comma 3) dell'art. 2429 del codice civile.

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."*.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da me emessa in data 01 giugno 2017.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, redatto dall'amministratore Unico in forma abbreviata ai sensi di Legge è stato comunicato al sottoscritto in data odierna in quanto, a seguito della prima Assemblea deserta, la Società ha ottenuto dalla controllante in data 7 giugno 2018 la lettera in cui si impegna a garantire le esigenze finanziarie della Società, fino almeno alla fine dell'esercizio 2018 e a ricoprire le eventuali esigenze di ricapitalizzazione che si dovessero manifestare, sempre nel 2018.

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

M

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Nuova Foce S.r.l. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico e dal rendiconto finanziario, per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2018, del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa

Si richiama l'attenzione sul fatto che, come più ampiamente descritto nella nota integrativa e sulla relazione di accompagnamento, il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 evidenzia una perdita di circa Euro (653) mila e un patrimonio netto positivo di circa Euro 592 mila. Tale perdita è stata prevalentemente determinata dagli oneri maturati per IMU e dagli interessi passivi sui finanziamenti in essere nei confronti della Banca BNL e del socio unico.

Le risorse finanziarie della Società non sono adeguate a far fronte all'attività operativa e al rimborso delle passività e, nonostante il valore economico delle rimanenze sia stato confermato da una perizia recente della società Colliers Real Estate, le attuali risorse finanziarie continuano ad essere garantite dalla capogruppo SPIM in forza del contratto di finanziamento firmato in data 05 dicembre 2014 e della lettera emessa in data 7 giugno 2018, dove la SPIM si impegna *"a continuare a finanziare e a sostenere patrimonialmente la società Nuova Foce srl, al fine di assicurare sia l'adempimento delle sue obbligazioni sia la sua regolare prosecuzione e continuità di impresa senza che si verifichi alcuna diminuzione nella sua capacità di operare regolarmente (come soggetto giuridico in funzionamento), il tutto almeno relativamente all'esercizio di riferimento del bilancio oggetto di approvazione ed a quello immediatamente successivo"*.

Sulla base di tali elementi, pertanto, l'amministratore Unico ha redatto il bilancio al 31 dicembre 2017 della Società nel presupposto della continuità aziendale

Attualmente è in corso la vendita tramite evidenza pubblica della Società e quindi dei beni in rimanenza che ne costituiscono il patrimonio insieme ai beni posseduti dal Comune relativamente all'area denominata "Waterfront di Levante", vendita gestita unitariamente dalla controllante SPIM Spa secondo le indicazioni previste dalla delibera n.25 del Consiglio Comunale di Genova del 10 aprile 2018. La capacità della Società di assolvere le proprie obbligazioni è legata quindi o alla cessione delle rimanenze o al mantenimento delle risorse finanziarie da parte della controllante, quest'ultime garantite fino alla fine dell'esercizio, ne consegue che se la cessione non dovesse realizzarsi entro la fine dell'esercizio la Società si troverebbe anche nell'esercizio successivo a dipendere finanziariamente dalle risorse della società controllante e un medesimo impegno sarà comunque necessario per garantire un normale funzionamento fino alla conclusione della vendita.

La voce rimanenze nel bilancio 2017 risulta pari ad Euro 19.381.168, la Società ha dato mandato il 27 febbraio 2018 alla società Colliers Real Estate Services Italia Srl di determinare il valore aggiornato di mercato delle rimanenze. La valutazione economica rilasciata in data 8 marzo 2018 si è basata sul presupposto delle potenzialità di sviluppo permesse dallo strumento urbanistico vigente. Il valore così determinato, anche al netto del possibile impatto fiscale, risulta superiore al valore di bilancio. Tuttavia la valutazione non ha potuto tener conto della delibera n. 25 del Consiglio Comunale di Genova del 10 aprile 2018, nella quale si prevede di garantire per quell'area "la migliore rispondenza con l'idea progettuale del Waterfront di Levante ed in particolare con la previsione del canale che costituisce il tratto distintivo dello stesso", impostazione confermata dal disciplinare di gara del 5 giugno 2017. Tra i vari punti elencati in delibera si sottolinea il diritto di non procedere ad aggiudicazione nel caso in cui nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto contrattuale, come successivamente anche indicato nella procura emessa in data 1 giugno 2018 tra il Comune di Genova e la SPim presso lo studio del Notaio Avv. Piero Biglia di Saronno (n. 49085 di Repertorio – n. 34749 di Raccolta). Come meglio precisato sempre in relazione *"ne consegue che se i vincoli posti per dare attuazione al Waterfront dovessero portare ad una potenziale cessione antieconomica sarà necessario un intervento da parte del socio Comune di Genova per adeguarsi alle potenzialità di sviluppo permesse dallo strumento urbanistico vigente. In data 5 giugno 2018 è stato pubblicato sui siti di Spim, Comune di Genova e Genova Meravigliosa l'avviso per la presentazione delle manifestazioni di interesse e relativo disciplinare di gara dell'intero compendio immobiliare denominato "quartiere fieristico" composto dagli immobili e dalle aree in proprietà di Nuova Foce S.r.l. e Comune di Genova, oltre all'intera partecipazione di SPim in Nuova Foce. Sul disciplinare di gara sono riportate le quattro fondamentali date che identificano la procedura di partecipazione e precisamente:*

1. *entro il 31/07/2018 presentazione istanze di partecipazione alla fase di manifestazione di interesse*
2. *entro il 31/08/2018 valutazione preliminare delle manifestazioni di interesse ed invio delle lettere d'invito*
3. *entro il 30/11/2018 termine scadenze offerte*
4. *entro il 31/12/2018 selezione del vincitore*

Tra al prima e la seconda fase un valutatore incaricato dalla controllante Spim formulerà una perizia dell'intero compendio basata su due scenari:

- ✓ *Highest and best use – scenario sullo studio di fattibilità*
- ✓ *Scenario Arch. Renzo Piano – scenario basato sulle linee guida del progetto Waterfront di Levante donato alla città di Genova dall'Arch. Renzo Piano"*

Il mio giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tali aspetti.

Responsabilità dell'amministratore unico per il bilancio d'esercizio

L'amministratore unico è responsabile 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 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'amministratore unico è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'amministratore unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in

grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), ho esercitato il giudizio professionale e ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali;
- ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi;
- ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'amministratore, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dello amministratore del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento, si rinvia a quanto riportato nella sezione "richiamo di informativa";
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti

le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

- Ho comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Altri aspetti

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della Società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il mio giudizio sul bilancio della Nuova Foce S.r.l. non si estende a tali dati.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Il bilancio della Società è redatto in forma abbreviata quindi la relazione presentata dall'amministratore unico della Nuova Foce S.r.l. è ad integrazione dell'informativa presente in nota integrativa ed adempie a quanto previsto dall'art. 6 comma 4 del D.Lgs. 19 agosto 2016 n. 175.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

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

Ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Ho partecipato alle assemblee ed incontrato l'amministratore unico, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Ho acquisito dall'amministratore unico, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho incontrato in data 05 aprile 2018 il Collegio Sindacale e il Revisore della controllante S.P.IM S.p.A. per uno scambio d'informazione sull'attività svolta e sulle problematiche emerse in merito alla situazione finanziaria e al potenziale rischio di continuità aziendale in mancanza del supporto finanziario da parte della controllante;

ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della Società, anche tramite la raccolta di informazioni dalla società controllante e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire;

ho valutato e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai consulenti esterni e dal personale della società controllante incaricata delle attività di service e dall'esame dei documenti aziendali e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. e nel corso dell'esercizio non ho rilasciato pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione ad eccezione di quanto già riportato in precedenza nella parte relativa alla revisione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, l'amministratore unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

I risultati della revisione contabile del bilancio svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'amministratore Unico relativamente all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, come emergente dal progetto di Bilancio, è negativo ed è pari a Euro (653.434) e, in merito alla proposta dell'Amministratore Unico circa la il riporto a nuovo della perdita, il Sindaco Unico non ha osservazioni, ferma la circostanza che ogni decisione in merito è di competenza dell'Assemblea dei Soci.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Sindaco Unico propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2017, così come redatto dagli amministratori.

Genova, 11/06/2018

Il Sindaco Unico

Dott. Riccardo Bolla



