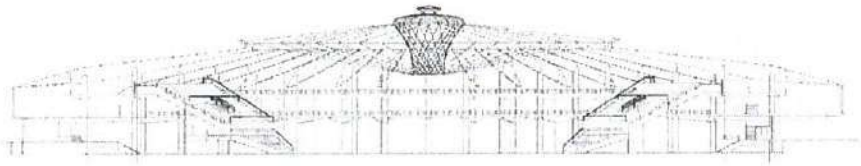
BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO

AL 31 DICEMBRE 2019



RELAZIONE DEL LIQUIDATORE

Spettabile Socio Unico,

A seguito della deliberazione assunta dall'Assemblea Straordinaria in data 22 febbraio con verbale Dott. Piero Biglia di Saronno in Genova n. 50336 di Repertorio, iscritto presso il Registro delle Imprese in data 08/03/2019, la società è stata messa in liquidazione, sulla base di quanto contenuto nella proposta di deliberazione del Consiglio Comunale di Genova n. 2019 DL 32 del 04/02/2019 e della DCC 2019 11 del 19/02/2019 e il sottoscritto nominato Liquidatore.

La presente Relazione ottempera alle incombenze previste dall'art. 6 cc, 2,3,4 e 5 del D.Lgs. 175/2016 essendo la Società a partecipazione pubblica soggetta a direzione e coordinamento da parte del Comune di Genova il quale detiene la totalità del capitale sociale e fornisce ulteriori informazioni rispetto a quanto già indicato in Nota Integrativa del bilancio in forma abbreviata.

Il bilancio che sottoponiamo alla Vostra attenzione, è il primo bilancio intermedio di liquidazione e pertanto è stato redatto secondo criteri liquidatori in ragione dell'interruzione della continuità aziendale a seguito della messa in liquidazione della società.

Il bilancio al 31.12.2019 chiude con una perdita di esercizio pari a € 119.887.

Nel rispetto del principio contabile OIC 5 è stato creato il "Fondo per costi e oneri di liquidazione" che indica l'ammontare complessivo dei costi e oneri che si prevede di sostenere per tutta la durata della liquidazione, al netto dei proventi che si prevede di conseguire. Gli importi, contabilizzati per competenza nell'esercizio, relativi a costi, oneri e proventi rilevati in via preventiva nel "Fondo per costi e oneri di liquidazione" vengono neutralizzati a conto economico dall'iscrizione degli "utilizzi" del fondo.

Il "Fondo per costi e oneri di liquidazione" per 1.056.713 è stato iscritto in diminuzione delle riserve presenti a Patrimonio Netto della Società.

Pertanto il Patrimonio Netto registra, alla data del 31.12.2019, un saldo negativo pari ad euro 1.138.813.

Cenni storici - 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 Società è stata costituita per effettuare l'operazione di acquisto delle aree ex Fiera di Genova, avvenuta sotto l'azione di direzione e coordinamento del Comune di Genova, in seno al gruppo Spim. e procedere all'attività di sviluppo dell'area.

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, 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 a S.P.Im per l'alienazione degli immobili e/o della Società.

In data 10/04/2018 con Delibera del Consiglio comunale n. 2018-25 viene conferito mandato con rappresentanza a 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

della Società, attraverso una gestione unitaria della procedura 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.

Nel mentre, in conformità alla deliberazione del Socio Comune di Genova, sono proseguite le attività rivolte al realizzo del compendio immobiliare, a seguito delle quali si sono registrate due manifestazioni di interesse, indirizzate oltre che a 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

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 S.P.Im. 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 S.P.Im. 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.

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

Il giorno 14 agosto 2018, a seguito di proroga, si conclude la prima fase della procedura relativa al Waterfront di Levante con la presentazione di sei manifestazioni di interesse. Il giorno 30 agosto si riunisce la Commissione che ha esaminato le manifestazioni pervenute e richieste all'unico soggetto ammesso, Società Groupe Em2C di Lione, a completamento della documentazione, di presentare una fidejussione come richiesto dal disciplinare di gara.

Il giorno 1 ottobre 2018 la Commissione accerta che la società Groupe Em2C ha ottemperato alla disposizione disciplinare in quanto ha prodotto garanzia fideiussoria valida.

A chiusura della presentazione delle manifestazioni di interesse e al fine di stabilire il valore di cessione di quanto posto in vendita in data 16/10/2018 la società Colliers Real Estate, su richiesta diS.P.Im., presenta una valutazione economica dell'intero comparto dell'area compresa tra l'edificio ex Nira e Piazzale J.k. Kennedy a Genova comprensivo sia delle aree di S.P.Im. sia delle aree e fabbricati del Comune di Genova secondo lo scenario "Waterfront di Levante", tenute in considerazione le potenzialità di sviluppo permesse dallo strumento urbanistico nonché dal disciplinare di gara fornito dalla Committenza. La valutazione viene quantificata in € 24.700.000,00

La presentazione dell'offerta economica prevista dal disciplinare entro il 30/11/2018 viene prorogata al 31/01/2019. Su richiesta della società ammessa alla seconda fase della procedura viene concessa ulteriore proroga alla presentazione dell'offerta al 22/02/2019.

In data 11 dicembre 2018 J.K. Oudendal Holding B.V. promuove ricorso al TAR contro S.P.Im. S.p.A.- Comune di Genova - EM2C Groupe S.a.s. e Nuova Foce S.r.l. per chiedere l'annullamento degli atti di gara.

Oggetto sociale

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.

Inquadramento Urbanistico

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.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 393/2019 PUO DST 20 settore 2 "Fiera-Kennedy" in data 30/12/2019 viene approvato il PUO di iniziativa privata che recepisce il masterplan Waterfront di levante a firma dell'Arch. Renzo Piano.

Utilizzo degli Immobili

Dalla messa in liquidazione gli immobili sono stati utilizzati, fino alla data del 28 febbraio 2020 solo in virtù di situazione di occupazioni transitorie o a fronte di transazioni destinate alla liberazione dell'immobile stesso.

Fatti salienti intervenuti nel corso dell'esercizio 2019

Come accennato in premessa della presente relazione, la Società a seguito della deliberazione assunta dall'Assemblea Straordinaria in data 22 febbraio 2019 è stata messa in liquidazione.

In tale delibera è stato precisato che in costanza della liquidazione debba essere garantita la prosecuzione di ogni attività, connessa o strumentale alla realizzazione del progetto del cosiddetto "Waterfront di Levante" e, possibilmente la vendita/valorizzazione del complesso immobiliare costituito dall'ex quartiere fieristico.

Relativamente a tale progetto S.P.Im. e il Comune di Genova hanno proseguito il loro iter con le seguenti fasi:

- In data 22 febbraio 2019 la Società Em2C, società ammessa alla seconda fase della procedura di gara, ha presentato la documentazione richiesta dal disciplinare di gara; la stessa è stata valutata da parte della Commissione il giorno 04/03/2019.

La Commissione ha provveduto all'apertura e lettura del file contenente la dichiarazione della società che non accettava la corresponsione del valore degli immobili e dei diritti oggetto di valorizzazione e vendita. Pertanto veniva riscontrata la mancanza di condizioni per la definizione della procedura e veniva rimessa la proposta presentata alla Stazione Appaltante per le valutazioni del caso;

- In data 07/03/2019 il Gruppo Em2c ha richiesto il recesso dalla procedura in base all'art. 10 del disciplinare di gara. S.P.Im con lettera del 11/03/2019 prende atto del recesso riservando ogni valutazione in ordine alle considerazioni ed ai conteggi riferiti da cui emergerebbe un supposto "squilibrio finanziario attestato che rischia di compromettere la fattibilità complessiva del progetto" ed una ritenuta "assenza di un equilibrio economico che non permette di formulare un'offerta di acquisto", elementi posti a giustificazione della comunicazione di recesso la cui legittimità e conformità viene contestata con riserva di ogni azione nell'interesse di S.P.Im. ivi compresa l'escussione della garanzia consegnata;

- In data 11/03/2019 S.P.Im. ha invitato a partecipare alla seconda fase del bando, con riferimento alle manifestazioni di interesse presentate per il solo lotto Padiglione S "Palasport", la società CDS Holding S.p.A. e l'Arch. Benedetto Camerana, soggetti che avevano partecipato alla prima fase del bando ma risultanti subordinati all'esclusione della società ammessa. La società CDS Holding S.p.A., dopo aver chiesto chiarimenti sull'emissione della fidejussione, in data 18/04/2019 ha presentato garanzia valevole fino al 17/10/2019, mentre l'Arch. Camerana è stato escluso per spirato termine di presentazione della garanzia richiesta. La società CDS Holding S.p.A. si è impegnata a trasmettere l'offerta economica relativa al suo progetto entro il 15/07/2019;

- In data 17/04/2019 con sentenza n. 357/2019, il TAR Liguria rigettava il ricorso promosso in data 11 dicembre 2018 da Oudental Holding dichiarandolo in parte inammissibile e in parte infondato;

- in data 29.05.2019 J.K. Oudendal Holding B.V. ha proposto appello davanti al Consiglio di Stato chiedendo di dichiarare illegittimi gli atti impugnati e conseguentemente annullarli definitivamente. Si è tuttora in attesa di decisione del giudice d'appello;

- in data 30/05/2019 la Giunta Comunale ha deliberato il passaggio della Società direttamente sotto il controllo del Comune di Genova con conseguente scioglimento della stessa e acquisizione al patrimonio Comunale del compendio fieristico di proprietà di Nuova Foce S.r.l. in liquidazione e accollo da parte del Comune di tutti i debiti in essere;

- In data 18/6/2019 il Consiglio Comunale di Genova nella seduta pubblica ha approvato con deliberazione DCC-2019-36:

a) la retrocessione al Comune di Genova della partecipazione di S.P.Im. in Nuova Foce srl ex art. 2445 C.C. attraverso la riduzione volontaria del capitale sociale di S.P.Im. S.p.A. per un importo pari al valore della partecipazione di S.P.Im. in Nuova Foce srl, tramite trasferimento al socio Comune di Genova della società Nuova Foce srl;

b) la retrocessione degli immobili al Comune di Genova da realizzarsi tramite la chiusura della liquidazione della Nuova Foce srl (100% del Comune di Genova) con assegnazione dei beni al socio Comune di Genova e conseguente accollo dei debiti risultanti dal bilancio di liquidazione, previa verifica delle risultanze del bilancio di liquidazione e del relativo impatto sul bilancio comunale, nonché della fattibilità di una parziale estinzione

del debito bancario della Società, tenuto conto delle disponibilità di bilancio rinvenienti, tra l'altro, dalla già conclusa operazione di rinegoziazione mutui Carige;

- in data 26/06/2019, in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale DCC -2019- 36 del 18 giugno 2019, con verbale di assemblea straordinaria la "SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE S.P.I.M. - S.P.A.", ai sensi dell'articolo 2445 del codice civile, ha deliberato la riduzione del capitale sociale per un importo di Euro 3.080,000,00 da attuarsi con assegnazione a favore del socio Comune di Genova della partecipazione della stessa S.P.Im. S.p.A. in Nuova Foce srl, iscritta per pari importo nel proprio ultimo bilancio approvato;

- In data 15/07/2019 CDS Holding S.p.A. presenta offerta vincolante per l'acquisto del Padiglione S (Palasport) per un importo complessivo di € 14.250.000;

- in data 29/07/2019 viene aggiudicata alla CDS Holding S.p.A. la vendita del Palasport "Padiglione S" lotto 1, nell'ambito del progetto di riqualificazione del Waterfront di Levante;

- in data 04/10/2019 presso lo studio del Notaio Zampaglione a Brescia è stato sottoscritto contratto preliminare di compravendita tra CDS Holding S.p.A. – Nuova Foce S.r.l. in liquidazione e Comune di Genova per i rispettivi immobili di proprietà;

- in data 16/10/2019 l'istituto Banca Nazionale del Lavoro delibera la posticipazione al 30 giugno 2020 della rata scaduta al 31 dicembre 2019 pari a € 1.409.091 subordinata all'avvenuto perfezionamento della retrocessione al Comune di Genova della partecipazione di S.P.Im. S.p.A. in Nuova Foce S.r.l. in liquidazione onde consentire al Comune di Genova di effettuare tutte le operazioni relative alla chiusura della liquidazione di Nuova Foce e assegnazioni beni al Socio;

-in data 25/10/2019 J.K. Oudendal Holding B.V. ha proposto un secondo ricorso al TAR stavolta per l'annullamento di tutti i documenti di gara e per disporre l'inefficacia e/o nullità dell'aggiudicazione alla società CDS Holding S.p.A. del lotto 1 – Palasport e il conseguente contratto preliminare;

- In data 6/12/2019 con atto a rogito Notaio Piero Biglia di Saronno in Genova n. 51543 di repertorio è stato perfezionato atto di avveramento che formalizza la verificata condizione e cessione della totalità' delle quote di partecipazione sociale nella "Nuova foce s.r.l.in liquidazione", al "Comune di Genova" a titolo di prestazione in luogo di adempimento in esecuzione di deliberazione di riduzione reale del capitale sociale di S.P.Im. S.p.A.

<u>Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio</u>.

In data 19 febbraio 2020 Banca Nazionale del Lavoro e la Società hanno sottoscritto *"Atto integrativo di contratto di Apertura di Credito in conto corrente assistita da ipoteca"* convenendo di modificare parzialmente (i) l'articolo 1, comma 2, del Contratto e (ii) l'allegato A del Contratto prevedendo che la riduzione dell'Apertura di Credito A ad euro 11.272.727,27 prevista da Contratto al 31 dicembre 2019, venisse posticipata al 30 giugno 2020, dopo che Nuova Foce aveva fatto esplicita richiesta.

In data 3 marzo 2020 è stata inviata una richiesta da parte di CDS relativa all'integrazione di monitoraggi ambientali all'interno dell'area fiera con particolare attenzione sul sedime del palasport (Pad. 5). Tale richiesta sarebbe stata valutata a seguito di un sopralluogo sul posto da parte dei tecnici dell'ufficio ambiente del Comune di Genova, ARPAL e Città Metropolitana. Per l'emergenza Covid 19 il sopralluogo è stato rinviato a data da destinarsi.

In data 16 marzo 2020 con sentenza n. 183/2020 il TAR Liguria ha respinto il secondo ricorso del Gruppo Oudendal, dichiarandolo in parte inammissibile e in parte infondato.

In data 7 aprile 2020 Nuova Foce s.r.l. ha incaricato il Politecnico di Milano per la redazione di due perizie: una alla data del 6 dicembre 2019 sulla base delle disposizioni urbanistiche previste dal PUC ed una alla data del 30 maggio 2020 (data prossima alla prevista di assegnazione dei beni e accollo dei debiti al Comune di Genova) sulla base dello strumento urbanistico PUO di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 393/2019 del 30 dicembre 2019.

In data 16 aprile 2020 il Comune di Genova ha affidato, a sue spese, i lavori di demolizioni della palazzina uffici e del portale di levante, lavori che dovevano concludersi in 40/50 giorni. Le operazioni si sono interrotte a seguito dello stop dovuto all'emergenza Covid 19.

Contestualmente, il Comune di Genova sta redigendo i progetti di demolizione degli edifici C-D-M che saranno approvati subito dopo l'estate 2020 ed appaltate con i tempi della normativa sugli appalti pubblici.

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

Principali rischi e incertezze

E' pendente davanti al Consiglio di Stato il ricorso in appello della sentenza del TAR n.357/2019 del 17.04.20169 con la quale veniva rigettato il ricorso promosso da J.K. Oudental Holding B.V. per chiedere l'annullamento degli atti di gara.

Tale pendenza è ovviamente fonte di rischio.

A questo proposito è stato chiesto al prof. Avv. Cuocolo un parere in merito all'eventuale annullamento degli atti di gara, il quale, con tutte le riserve del caso, ritiene il rischio di soccombenza remoto in quanto l'appello di Oudental appare inammissibile oltreché infondato.

La chiusura della liquidazione della Società è prevista entro il 31 maggio 2020.

La delibera del 18/6/2019 da parte del Consiglio Comunale di Genova ha previsto, come sopra dettagliatamente illustrato:

a) la retrocessione al Comune di Genova della partecipazione di S.P.Im. in Nuova Foce srl – già avvenuta;
b) la chiusura della liquidazione della Nuova Foce srl (partecipata al 100% dal Comune di Genova);
c) la conseguente assegnazione dei beni immobili al socio Comune di Genova;

d) il conseguente accollo dei debiti risultanti dal bilancio di liquidazione, previa verifica delle risultanze del bilancio di liquidazione e del relativo impatto sul bilancio comunale.

L'attivo della Società è formato principalmente dal valore delle rimanenze di immobili, che sono state valutate, dalla perizia del Politecnico di Milano, alla data del 6 dicembre 2019, data in cui è stata formalizzata la verificata condizione e cessione della totalità delle quote di partecipazione sociale nella società "Nuova foce s.r.l." al "Comune di Genova" a titolo di prestazione in luogo di adempimento in esecuzione di deliberazione di riduzione reale del capitale sociale di S.P.Im. S.p.A., in euro 28.937.000, a fronte di un valore di carico di euro 19.381.168..

Si ricorda che l'unico soggetto che aveva manifestato interesse per l'intero compendio si è ritirato prima di formalizzare l'offerta di acquisto; l'unico rimasto in gara – CDS Holding S.p.A. – ha presentato regolare offerta entro il termine stabilito e la stessa è stata ritenuta conforme agli atti. In data 29/07/2019 è stata disposta l'aggiudicazione del lotto Padiglione S "Palasport" – lotto 1 - per un importo complessivo di € 14.250.000.Nel luglio 2019 è stato richiesto al Politecnico di Milano la valutazione della congruità del più probabile prezzo di vendita dell'immobile Palasport e la relazione finale evidenzia *"che il valore a partire dal quale, un'offerta di acquisto può essere ritenuta congrua e accettabile con criteri di ordinarietà estimativa sia compreso tra circa € 5.776.000 e € 6.380.000"*.

Con atto a rogito Notaio Dott. Zampaglione di Brescia n. rep. 109585 datato 04/10/2019 è stato sottoscritto il preliminare di vendita, subordinato all'avveramento delle condizioni risolutive indicate in atto, presupponendo che al trasferimento della proprietà dell'immobile i fabbricati, i manufatti e qualsiasi bene mobile insistente, tra cui in particolare la palazzina uffici e il portale di levante, con la sola eccezione del Palasport, siano demoliti assumendo il Comune di Genova a procedere, a propria cura e spese, all'integrale demolizione.

Non si conosce la valorizzazione che sarà contenuta nella perizia con riferimento alla data del 30 maggio 2020, sulla base dello strumento urbanistico PUO, di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 393/2019 del 30 dicembre 2019, e pertanto il sottoscritto liquidatore non è in grado, alla data odierna, di stimare se Nuova Foce conseguirà una minusvalenza o una plusvalenza in sede di assegnazione dei beni al Comune e a quanto ammonteranno, se dovute, le relative imposte dirette su quest'ultima.

Occorre precisare che prendendo a riferimento la perizia al 6 dicembre 2019 e l'entità delle passività di Nuova Foce, si può ritenere che al momento della chiusura della liquidazione della Società, prevista per il 31 maggio 2020, non dovrebbero esservi impatti negativi a fronte dell'assegnazione dei beni e dell'accollo dei debiti al Comune di Genova.

Rischio di credito

Rappresenta il rischio di inadempimento delle obbligazioni assunte dai clienti.

I crediti verso clienti discendono esclusivamente dai canoni di locazione e ribaltamento spese, mensilmente addebitati ai conduttori: la Società ha sempre effettuato una gestione del credito attivando le necessarie attività di sollecito e recupero sia stragiudiziale che giudiziale.

Altre informazioni

La Società non ha personale dipendente.

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

La Società non dispone di sedi secondarie.

Genova, 28 aprile 2020

Il liquidatore

(Massimo Lusuriello)

NUOVA FOCE S.r.l. in liquidazione

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

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	si
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	COMUNE DI GENOVA
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	19.381.168	19.381.168
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	629.719	778.635
Totale crediti	629.719	778.635
IV - Disponibilità liquide	1.507.872	72.172
Totale attivo	21.518.760	20.231.975
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	80.000	80.000
VI - Altre riserve	1.943.287	3.000.000
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(3.042.213)	(2.488.205)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(119.887)	(554.008)
Totale patrimonio netto	(1.138.813)	37.787
B) Fondi per rischi e oneri	434.739	-
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.493.436	7.499.027
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.720.046	12.681.818
Totale debiti	22.213.482	20.180.845
E) Ratei e risconti	9.351	13.343
Totale passivo	21.518.760	20.231.975

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.088	196.750
5) altri ricavi e proventi		
altri	40.893	135.177
Totale altri ricavi e proventi	40.893	135.177
Totale valore della produzione	52.981	331.927
B) Costi della produzione		
7) per servizi	42.904	226.690
14) oneri diversi di gestione	58.324	325.349
Totale costi della produzione	101.228	552.039
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(48.247)	(220.112)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	-	18
Totale proventi diversi dai precedenti	0	18
Totale altri proventi finanziari	0	18
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	69.225	398.343
Totale interessi e altri oneri finanziari	69.225	398.343
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(69.225)	(398.325)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(117.472)	(618.437)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	2.415	26.233
imposte relative a esercizi precedenti	-	2.271
imposte differite e anticipate	-	2.665
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	95.598
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	2.415	(64.429)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(119.887)	(554.008)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

Nota integrativa, parte iniziale

Il presente bilancio intermedio di liquidazione - composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa - è il primo successivo alla delibera dell'Assemblea dei Soci del 22 febbraio 2019, iscritta presso il registro delle Imprese di Genova in data 7 marzo 2019, con cui la società Nuova Foce S.r.l. è stata posta in liquidazione.

STRUTTURA E FORMA DI BILANCIO
Il "primo bilancio intermedio di liquidazione" al 31 dicembre 2019 è redatto in ossequio a quanto previsto dall'art. 2490 C.C., nel rispetto dei principi di chiarezza, verità e correttezza sanciti dall'art. 2423 del Codice Civile e con gli adeguamenti resi opportuni dallo stato di scioglimento della società, come declinati dal Documento OIC n. 5.

A tal proposito si precisa che:

a) il bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alla normativa del codice civile ed è costituito dallo stato patrimoniale (preparato in conformità allo schema previsto dagli artt. 2424 e 2424 bis C.C.), dal conto economico (preparato in conformità allo schema di cui agli artt. 2425 e 2425 bis C.C.) e dalla presente nota integrativa.
b) ricorrendo le condizioni previste dall'art. 2435-bis del C.C. il bilancio è stato redatto nella forma abbreviata, pur essendo fornite informazioni ulteriori rispetto a quelle minime previste da tale disposizione;
c) la nota integrativa, redatta nella forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis, c. 5, C.C. ha la funzione di fornire l' illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 C.C., e da altre norme in tema di bilancio; essendo tuttavia adottata la forma del bilancio abbreviato, sono omesse le indicazioni di cui al n. 10 dell'art. 2426 del C.C: ed ai numeri 2, 3, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 dell'art. 2427 C.C. e dall'art. 2427-bis del C.C.;
d) i criteri di valutazione adottati sono conformi alle disposizioni dell'art. 2426 del C.C., adeguati in ragione della interruzione della continuità aziendale a seguito della messa in liquidazione della società;
f) non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 c. 4 del C. C. in quanto incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta;
g) non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema;
h) non si possiedono né direttamente né indirettamente tramite società fiduciarie o interposta persona, quote di società controllanti;
i) ai sensi dell'art. 2427, c 1, numero 18) del C.C., si dà atto che la Società non ha emesso titoli o valori mobiliari di sorta;
l) si rileva che non esistono beni, tuttora nel patrimonio aziendale, per i quali sono state eseguite rivalutazioni monetarie ai sensi delle Leggi emanate in materia;
m) si rileva inoltre che:
- non esistono né crediti né debiti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine;
- non esistono né crediti né debiti di durata residua superiore ai cinque anni;
- la Società non ha emesso strumenti finanziari.

I valori riportati nella presente nota integrativa sono espressi in euro. I saldi delle voci dello stato patrimoniale sono riportati in ossequio a quanto previsto dal Documento OIC n. 5, il quale prevede, per tutte le voci delle attività e passività, l'indicazione de:
a) l'importo figurante nel precedente bilancio d'esercizio;
b) l'importo figurante nel rendiconto degli amministratori;
c) l'importo iscritto nel bilancio iniziale a seguito del mutamento nei criteri di valutazione;
d) l'importo iscritto nello stato patrimoniale del primo bilancio intermedio.

Per quanto riguarda le voci del Conto Economico, sono stati riportati i saldi relativi al primo esercizio infrannuale (ante liquidazione) e al secondo (post scioglimento), il totale del periodo e, per raffronto, i saldi del precedente esercizio, nel rispetto di quanto raccomandato dal Documento OIC n. 5.
Come raccomandato dallo stesso Principio Contabile OIC n. 5, in allegato alla presente nota integrativa sono presentati i seguenti documenti:

a) Bilancio iniziale di liquidazione (Allegato n. 1);

b) Stato economico patrimoniale comparativo (Allegato n. 2): il prospetto è composto da due parti: a) Lo Stato patrimoniale che comprende il raffronto tra il periodo ante liquidazione (come da Rendiconto dell'Amministratore), il Bilancio Iniziale di Liquidazione redatto dal Liquidatore (rettificato per il cambiamento dei principi di valutazione); lo Stato patrimoniale annuale 2019 e il periodo 2018;b) il Conto economico: che mostra i risultati della gestione dell' Amministratore per il periodo ante liquidazione (come da Rendiconto dell'Amministratore), i risultati della gestione del Liquidatore per il periodo post liquidazione, e il raffronto tra totale 2019 e 2018;

c) Rendiconto degli Amministratori al 7 marzo 2019 (Allegato n. 3);

d) Situazione contabile alla data di effetto di liquidazione (Allegato n. 4).

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE
La valutazione delle voci di bilancio è sviluppata ispirandosi ai criteri utilizzabili per i bilanci intermedi di liquidazione, tenendo conto che il Liquidatore ha ricevuto un mandato assembleare volto, pur sempre nell'ottica della liquidazione societaria, alla valorizzazione del progetto preliminare del "Waterfront di Levante".
Nella redazione del presente bilancio, le attività e passività sono state valutate tenendo conto dello stato di liquidazione della società e, solo ove possibile, in conformità a quanto disposto dall'art. 2426 del C.C..

Gli oneri da sostenere nel corso della liquidazione sono stati stimati secondo la migliore approssimazione.

Di seguito sono riportati i più significativi principi contabili per la redazione del bilancio ed i criteri di valutazione adottati dalla Società nella fase di liquidazione. Essi sono variati rispetto all'esercizio precedente come di seguito evidenziato.

Magazzino
La valutazione di tale voce è stata operata sulla base del valore di realizzo. Non si è ritenuto di apportare alcuna rettifica ai valori presenti nella contabilità aziendale ritenendo gli stessi rappresentativi dell'effettivo valore di mercato o di realizzo alla luce di specifica perizia.

Crediti
I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione, tenendo conto della ridotta capacità di riscossione in sede di liquidazione.

Disponibilità liquide
Tali poste sono iscritte al valore nominale e rappresentano le disponibilità dei conti correnti presso gli Istituti Bancari.

Ratei e risconti
I ratei e i risconti attivi e passivi risultano iscritti sulla base del principio della competenza economico-temporale dei costi e dei proventi comuni a più esercizi, nel rispetto del principio di correlazione dei costi e dei ricavi. Si rammenta che si tratta di voci iscritte nel periodo ante liquidazione e che il liquidatore ha mantenuto in quanto considerate recuperabili.

Rettifiche di liquidazione
Le rettifiche di liquidazione accolgono l'impatto contabile sul patrimonio netto della discontinuità rappresentata dalla messa in liquidazione della Società. In particolare, la posta di patrimonio netto "Rettifiche di liquidazione" è stata iscritta come contropartita dello stralcio di crediti iscritti nella contabilità aziendale per intervenuta riduzione del valore recuperabile e dello stanziamento del "Fondo per costi e oneri della liquidazione".
Gli importi, contabilizzati per competenza nell'esercizio, relativi a costi, oneri e proventi rilevati in via preventiva nel "Fondo per costi e oneri di liquidazione" vengono neutralizzati a conto economico dall'iscrizione degli "utilizzi" del fondo.

Fondo per rischi ed oneri
I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o passività, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.
La voce è composta dal "Fondo per costi e oneri di liquidazione" che indica l'ammontare complessivo dei costi e oneri che si prevede di sostenere per tutta la durata della liquidazione, al netto dei proventi che si prevede di conseguire.

L'iscrizione iniziale nel fondo di tali costi, oneri e proventi costituisce una deviazione dai principi contabili applicabili al bilancio ordinario di esercizio, che è giustificata dalla natura straordinaria dei bilanci di liquidazione e, in particolare, dalle finalità esclusivamente prognostiche del bilancio iniziale di liquidazione.

Debiti
I debiti sono iscritti al loro valore nominale ritenuto rappresentativo del presumibile valore di estinzione.

Ricavi e Costi
Sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza, al netto degli eventuali sconti ed abbuoni. Si ricorda che i Ricavi e Costi del periodo post liquidazione sono neutralizzati tramite l'utilizzo del fondo oneri di liquidazione e pertanto esplicano i propri effetti solo a livello patrimoniale. La dinamica di tali poste è evidenziata nel prospetto di riconciliazione dei costi e ricavi ante e post liquidazione (allegato2).

Imposte sul reddito dell'esercizio
Sono iscritte in base alla determinazione del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore e accantonate in base ad una previsione dell'onere di competenza dell'esercizio.

Nota integrativa abbreviata, attivo

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.

Si è ritenuto opportuno predisporre una nuova perizia riferita alla data del 6 dicembre 2019 – data di avvenuta retrocessione della partecipazione al Comune di Genova - da parte dell'Istituto Politecnico di Milano. La valutazione porterebbe il valore a € 28.937.000, importo superiore al valore d'iscrizione a bilancio.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 393/2019 del 30/12/2019 è stato approvato il PUO che recepisce il masterplan Waterfront di levante a firma dell'Arch. Renzo Piano e pertanto i procedimenti finalizzati alla vendita dei lotti dovranno tenere conto dei contenuti e della struttura di tale progetto urbanistico.

Nel luglio 2019 è stato richiesto al Politecnico di Milano la valutazione della congruità del più probabile prezzo di vendita dell'immobile Palasport e la relazione finale evidenzia *"che il valore a partire dal quale un'offerta di acquisto può essere ritenuta congrua e accettabile con criteri di ordinarietà estimativa sia compreso tra circa € 5.776.000 e € 6.380.000"*.

Si ricorda che l'unico soggetto che aveva manifestato interesse per l'intero compendio si è ritirato prima di formalizzare l'offerta di acquisto; l'unico rimasto in gara – CDS Holding S.p.A. – ha presentato regolare offerta entro il termine stabilito e la stessa è stata ritenuta conforme agli atti.

In data 29/07/2019 è stata disposta l'aggiudicazione del lotto Padiglione S "Palasport" – lotto 1 - per un importo complessivo di € 14.250.000 oltre imposte di legge.

Il prezzo include:
- Ogni onere di urbanizzazione primario e secondario
- Il contributo costo costruzione
- Con riferimento all'art. 3 e 4 del disciplinare di gara ogni costo realizzazione dei canali d'acqua
- Con riferimento alle demolizioni degli edifici esistenti, ai canali d'acqua, l'edificazione dei ponti pedonali e carrabili, le rampe, le banchine e ogni opera relativa (es. parapetti)
- Le piste ciclopedonali e la viabilità di accesso a tutto il compendio
- Ogni altra opera prevista nel progetto o comunque connessa o accessoria a qualsivoglia delle opere sopra richiamate

Con atto a rogito Notaio Dott. Zampaglione di Brescia n. rep. 109585 datato 04/10/2019 è stato sottoscritto il preliminare di vendita, subordinato all'avveramento delle condizioni risolutive indicate in atto, presupponendo che al trasferimento della proprietà dell'immobile i fabbricati, i manufatti e qualsiasi bene mobile insistente, tra cui in particolare la palazzina uffici e il portale di levante, con la sola eccezione del Palasport, siano demoliti impegnando Il Comune di Genova, quale stazione appaltante a procedere, a propria cura e spese, all'integrale demolizione, come previsto dalla D.D. n. 2020-270.0.0-28 adottata il 05/03/2020 esec. dal 01/04/2020.

Il promissario acquirente CDS Holding S.p.A. ha accettato e non ha eccepito nulla al riguardo che prima del contratto definitivo i beni oggetto del preliminare di vendita saranno retrocessi al Comune di Genova in forza della deliberazione della Giunta Comunale del 30/05/2019.

Non si conosce, ad oggi, la valorizzazione che sarà contenuta nella perizia riferita alla data del 30 maggio 2020, sulla base dello strumento urbanistico PUO, di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 393/2019 del 30 dicembre 2019, e pertanto il sottoscritto liquidatore non è in grado, alla data odierna, di stimare se Nuova Foce conseguirà una minusvalenza o una plusvalenza e a quanto ammonteranno, se dovute, le relative imposte dirette su quest'ultima in fase di assegnazione al Comune di Genova, essendo il presupposto urbanistico alla base della valutazione modificato.

	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	400.342	(223.495)	176.847
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	358.522	(310.291)	48.231
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	358.523	358.523
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	19.771	(6.989)	12.782
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	0	33.336	33.336
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	778.635	(148.916)	629.719

I crediti verso clienti pari a € 176.847 sono riferirti a clienti per fatture emesse per canoni di locazione e per fatture da emettere per riaddebito consumi utenze.

In sede di redazione del bilancio iniziale di liquidazione, i Crediti sono stati valutati secondo il presumibile valore di realizzazione, tenendo conto della ridotta capacità di riscossione in sede di liquidazione. In particolare sono stati svalutati in quanto considerati irrecuperabili e direttamente imputati a rettifiche di liquidazione.

A seguito dell'atto di avveramento del 06/12/2019 la totalità delle quote della Società sono state ceduta al Comune di Genova a titolo di prestazione in esecuzione di deliberazione di riduzione reale del capitale sociale della società S.P.Im. S.p.A..
Pertanto i crediti verso il Comune di Genova sono stati classificati come "Crediti vs Controllante" per fatture da emettere pari a € 48.231 e si riferiscono al riaddebito consumi Pad. C per gli anni 2018 - 2019.

Mentre i crediti vs S.P.Im. S.p.A. sono stati classificati come " Crediti verso controllata della controllante" pari a € 358.523 per oneri da consolidato fiscale. Nel modello Redditi società di capitali 2019 a.i. 2018 di S.p.im. è stata comunicata l'interruzione della partecipazione al consolidato fiscale di Nuova Foce per il venir meno del requisito del controllo da parte di Spim in seguito alla retrocessione della partecipazione al Comune di Genova.

L'importo degli altri crediti pari a € 33.336 è relativo alle risultanze del conguaglio delle spese di amministrazione del complesso fieristico elaborato dal Supercondominio. La società nel corso del 2019 ha versato rate di preventivo di importo maggiore rispetto al consuntivo finale.

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	72.172	1.435.700	1.507.872
Totale disponibilità liquide	72.172	1.435.700	1.507.872

L'aumento delle disponibilità liquide è dovuto all'incasso del deposito cauzionale pari a € 1.425.000 versato a garanzia delle obbligazioni da parte di CDS Holding a seguito firma del preliminare di compravendita stipulato in data 04/10/2019.

Le disponibilità liquide al 31/12/2019 risultano pari a € 1.507.872 di cui € 1.425.000 risultano vincolati all'atto di compravendita da stipularsi entro il 30 giugno 2020 da parte dell'aggiudicatario.

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	Decrementi		
Capitale	80.000	-	-		80.000
Altre riserve					
Versamenti a copertura perdite	3.000.000	-	-		3.000.000
Varie altre riserve	-	-	(1.056.713)		(1.056.713)
Totale altre riserve	3.000.000	-	(1.056.713)		1.943.287
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.488.205)	(554.008)	-		(3.042.213)
Utile (perdita) dell'esercizio	(554.008)	554.008	-	(119.887)	(119.887)
Totale patrimonio netto	37.787	-	(1.056.713)	(119.887)	(1.138.813)

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Retitfiche di liquidazione	(1.056.713)
Totale	(1.056.713)

Le Rettifiche di liquidazione sono composte dalla contropartita allo stanziamento del "Fondo oneri di liquidazione" per euro 1.011.472 e dalla svalutazione dei crediti verso clienti valutati irrecuperabili per euro 45.241.

Fondi per rischi e oneri

La voce accoglie il saldo del fondo oneri di liquidazione pari al 31.12.2019 ad Euro 434.739.
Lo stanziamento dei costi, così come la previsione dei proventi, sono stati effettuati nell'ottica di chiusura della liquidazione entro il 31.05.2020 tramite accollo da parte del Comune di Genova.

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	1.011.471	1.011.471
Utilizzo nell'esercizio	576.732	576.732
Totale variazioni	434.739	434.739
Valore di fine esercizio	434.739	434.739

Voce	Importo iniziale (a)	Variazioni (+b)	Utilizzi (-c)	Importo finale (a+b-c)
A) Costi ed oneri di liquidazione				
Servizi	194.893	109.564	194.893	109.564
- spese condominiali	105.604	57.448	105.604	57.448
- spese legali e notarili	10.811	4.260	10.811	4.260
- consulenze e prestazioni varie con R.A.	8.421	6.811	8.421	6.811
- spese per assicurazioni	17.273	11.720	17.273	11.720
- commissioni e oneri bancari	709	296	709	296
- altre prestazioni	22.535	8.500	22.535	8.500
- servizi resi da S.P.Im.	22.766	17.280	22.766	17.280
- compenso sindaci	6.390	3.250	6.390	3.250
- spese amministratore	384	-	384	-
Oneri diversi di gestione	265.042	140.280	265.042	140.280
- valori bollati e marche	234	-	234	-
- vidimazione libri sociali	310	310	310	310
- altre imposte e tasse	1.044	-	1.044	-
- IMU	262.861	133.702	262.861	133.702
- oneri CCIAA	165	69	165	69
- imposta registro	423	-	423	-
- sanzioni	6	6.103	6	6.103
Interessi e oneri finanziari	341.372	245.490	341.372	245.490
- interessi passivi	341.372			
Oneri da consolidamento	5.211	-	5.211	-
Imposte	8.515	-	8.515	-
Totale A)	**815.034**	**495.334**	**815.034**	**495.334**
B) Proventi di liquidazione				
Ricavi della prestazione	80.667	24.167	80.667	24.167
- proventi immobiliari	80.667	24.167	80.667	24.167
Altri ricavi e proventi	157.635	36.428	157.635	36.428
- proventi da riaddebito consumi	157.635	36.428	157.635	36.428
Totale B)	**238.302**	**60.595**	**238.302**	**60.595**
Totale fondo (A-B)				**434.739**

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	7.253.092	(7.253.092)	0	0	-
Debiti verso banche	12.681.818	0	12.681.818	1.409.091	11.272.727
Debiti verso fornitori	143.198	(131.447)	11.751	11.751	-
Debiti verso controllanti	84.692	(84.692)	0	-	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	7.888.258	7.888.258	440.939	7.447.319
Debiti tributari	2.158	168.135	170.293	170.293	-
Altri debiti	15.887	1.445.475	1.461.362	1.461.362	-
Totale debiti	20.180.845	2.032.637	22.213.482	3.493.436	18.720.046

Il debito verso banche risulta pari a € 12.681.818 di cui € 1.409.091 entro l'esercizio successivo ed € 11.272.727 oltre l'esercizio.

In data 06/12/2019 è avvenuta la retrocessione al Comune di Genova del 100% della partecipazione di S.p.Im. S.p.A. in Nuova Foce S.r.l. in liquidazione.
S.P.Im, da quella data, non essendo più società capogruppo ha cessato il suo impegno di finanziamento verso la propria controllata, pertanto la rata del debito verso banche scaduta al 31/12/2019 pari a € 1.409.091 non è stata onorata. L'istituto bancario con lettera del 16/10/2019 ha deliberato la posticipazione della rata del 31/12/2019 al 30/06/2020 onde consentire al Comune di Genova di effettuare tutte le operazioni relative alla chiusura della liquidazione di Nuova Foce S.r.l. in liquidazione (assegnazione dei beni al Socio Comune di Genova e conseguente accollo dei debiti).

Di conseguenza al sopra citato atto di avveramento i debiti vs S.P.Im al 31/12/2019 sono stati classificati come "Debiti verso controllata della controllante" e risultano pari a € 7.888.258 di cui entro l'esercizio € 440.939 ed oltre l'esercizio € 7.447.319.
L'importo rilevante si riferisce al debito per finanziamento pari a € 7.663.092.
Tale importo è stato rateizzato con piano di rientro stipulato tra S.P.Im. S.p.A. e Nuova Foce S.r.l. in liquidazione in data 24/07/2019 e aggiornato in data 11/02/2020. L'accordo di rimborso prevede un tasso d'interesse ottenuto dal rapporto tra oneri finanziari e debiti onerosi di Spim; pertanto, con cadenza annuale, tale accordo terrà conto della variabilità di detto parametro in quanto alcuni debiti di Spim comportano oneri finanziari variabili.
Per l'anno 2020 il tasso aggiornato ammonta al 2,65%, relativo al consuntivo 2019.

La voce "debiti tributari" è incrementata a seguito della rata di saldo dell'IMU non versata a dicembre 2019 in mancanza di liquidità. L'imposta dovuta pari a € 160.442 è composta da € 115.034 verso lo Stato ed € 45.408 verso il Comune.

L'aumento degli "altri debiti" è dovuto all'incasso del deposito cauzionale pari a € 1.425.000 versato a garanzia delle obbligazioni da parte di CDS Holding a seguito firma del preliminare di compravendita stipulato in data 04/10/2019.

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

I debiti di durata superiore ai cinque per un totale di euro 20.344.910 anni si riferiscono al finanziamento concesso dalla consociata S.P.Im. S.p.A. per euro € 7.663.092 fino alla data del 30 settembre 2027 e all'apertura di credito concessa dall'istituto bancario BNL per euro 12.681.818 fino alla data 31 dicembre 2027, quest'ultima assistita da ipoteca immobiliare

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	20.344.910	12.681.818	12.681.818	9.531.664	22.213.482

Per il mutuo relativo all'acquisizione delle aree fieristiche è ancora in essere la garanzia concessa da SPIm S.p.A. all'istituto bancario.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Non vi sono finanziamenti da parte del socio Comune di Genova.

L'importo a bilancio di € 7.663.092 è relativo al solo finanziamento fruttifero erogato in più rate fra gli anni 2014 e 2019 da parte di S.P.Im Spa.
Nel corso dell'anno 2019 e fino al 30 settembre 2019 sono stati erogati dalla S.P.Im € 410.000

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	13.343	(3.992)	9.351
Totale ratei e risconti passivi	13.343	(3.992)	9.351

La voce "risconti passivi" si riferiscono a ricavi di competenza 2020 per utilizzo aree complesso fieristico.
Il Liquidatore ha mantenuto la voce, generata nel periodo ante liquidazione in quanto il credito derivante dai suddetti ricavi è stato ritenuto recuperabile.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

La società non ha dipendenti, per la propria attività si avvale di un contratto di servizi stipulato con la S.P.Im. S.p.A.

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	7.800
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	7.800

Con delibera assembleare del 30 maggio 2019 si è provveduto a confermare l'organo di controllo e revisione nella persona del dott. Riccardo Bolla con un compenso annuo pari a € 7.500 più cassa previdenza per gli anni 2019-2020 e 2021.

Il Sindaco Unico rimarrà in carica per tre esercizi e pertanto fino all'approvazione del bilancio d'esercizio 2021.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha strumenti finanziari derivati.

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 19 febbraio 2020 Banca Nazionale del Lavoro e la Società hanno sottoscritto "Atto integrativo di contratto di Apertura di Credito in conto corrente assistita da ipoteca" convenendo di modificare parzialmente (i) l'articolo 1, comma 2, del Contratto e (ii) l'allegato A del Contratto prevedendo che la riduzione dell'Apertura di Credito A ad euro 11.272.727,27 prevista da Contratto al 31 dicembre 2019, venisse posticipata al 30 giugno 2020, dopo che Nuova Foce aveva fatto esplicita richiesta.

In data 3 marzo 2020 è stata inviata una richiesta da parte di CDS relativa all'integrazione di monitoraggi ambientali all'interno dell'area fiera con particolare attenzione sul sedime del palasport (Pad. S). Tale richiesta sarebbe stata valutata a seguito di un sopralluogo sul posto da parte dei tecnici dell'ufficio ambiente del Comune di Genova, ARPAL e Città Metropolitana. Per l'emergenza Covid 19 il sopralluogo è stato rinviato a data da destinarsi.

In data 16 marzo 2020 con sentenza n. 183/2020 il TAR Liguria ha respinto il secondo ricorso del Gruppo Oudendal, dichiarandolo in parte inammissibile e in parte infondato.

In data 7 aprile 2020 Nuova Foce s.r.l. ha incaricato il Politecnico di Milano per la redazione di due perizie: una alla data del 6 dicembre 2019 sulla base delle disposizioni urbanistiche previste dal PUC ed una con riferimento alla data del 30 maggio 2020 sulla base dello strumento urbanistico PUO di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 393/2019 del 30 dicembre 2019.

In data 16/04/2020 il Comune di Genova ha affidato, a sue spese, i lavori di demolizioni della palazzina uffici e del portale di levante, lavori che dovevano concludersi in 40/50 giorni. Le operazioni si sono interrotte a seguito dello stop dovuto all'emergenza Covid 19.

Contestualmente, il Comune di Genova sta redigendo i progetti di demolizione degli edifici C-D-M che saranno approvati subito dopo l'estate 2020 ed appaltate con i tempi della normativa sugli appalti pubblici.

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

Di seguito si riporta lo schema di raffronto fra il bilancio dell'esercizio 2018, 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	31/12/2018	31/12/2017
B) Immobilizzazioni	3.268.225.740	3.090.559.858
C) Attivo circolante	528.820.568	412.924.474
Totale attivo	3.797.046.308	3.503.484.332
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	29.063.177	29.063.177
Riserve	1.892.775.376	1.731.254.074
Utile (perdita) dell'esercizio	135.155.573	73.629.530
Totale patrimonio netto	2.056.994.126	1.833.946.781
B) Fondi per rischi e oneri	50.446.886	30.085.907
D) Debiti	1.432.797.594	1.443.858.758
E) Ratei e risconti passivi	256.807.702	195.592.886
Totale passivo	3.797.046.308	3.503.484.332

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2018	31/12/2017
A) Valore della produzione	917.808.222	841.688.583
B) Costi della produzione	735.763.905	735.919.181
C) Proventi e oneri finanziari	(23.133.078)	(22.048.071)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(13.716.164)	0
Imposte sul reddito dell'esercizio	10.039.502	10.091.801
Utile (perdita) dell'esercizio	135.155.573	73.629.530

Altre informazioni

Anticorruzione e Trasparenza

E' stato creato il profilo di RUP (Responsabile Unico del Procedimento) sul sito di ANAC per il Liquidatore associandolo quindi Nuova Foce S.r.l. in liquidazione in qualità di stazione appaltante; in questo modo è stato possibile procedere alla richiesta dei CIG (Codice Identificativo Gara) sempre sul portale di ANAC per ogni appalto per l'acquisto di forniture, lavori e servizi.

Sono stati aggiornati i dati della società Nuova Foce S.r.l. in liquidazione sul portale Appalti Liguria dell'Osservatorio degli appalti pubblici della Regione Liguria. Tale aggiornamento si è reso necessario anche al fine di adempiere all'obbligo di pubblicazione dei dati in formato aperto, ai sensi dell'art. 1 comma 32 Legge 190/2012; infatti è stato pubblicato il file in formato XML relativo a Nuova Foce S.r.l. prima sulla Amministrazione Trasparente di S.P.Im. S.p.A. e successivamente sul sito internet istituzionale di Nuova Foce S.r.l. in liquidazione attualmente online all'indirizzo https://www.nuovafoce.it.

Privacy e Regolamento UE 2016/679 (GDPR)

E' stato nominato l'Avv. Maurizio Castagno quale RPD (Responsabile della Protezione dei Dati) per Nuova Foce S.r.l. in liquidazione; la nomina è stata comunicata sul sito del Garante per la Privacy a cura del Titolare del trattamento.

Emergenza Covid-19

Per quanto riguarda l'emergenza epidemiologica Covid-19 la Società non ha attuato particolari misure di tutela in quanto non possiede personale dipendente; attualmente l'area oggetto di demolizione e precisamente palazzina uffici e portale di levante e i sopralluoghi tecnici stanno subendo dei ritardi.

Nota integrativa, parte finale

Proposta all'Assemblea

Spettabile Socio Unico,

concludo la mia relazione fidando nel Vostro consenso sui criteri da me seguiti nella compilazione del Bilancio della Vostra Società e, alla luce di quanto esposto, La invito ad approvare il Bilancio al 31 dicembre 2019, così come le è stato presentato.

Genova, 28 aprile 2020

Il liquidatore
(Massimo Lusurjello)

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.

Allegato n. 1

NUOVA FOCE S.r.l.

Sede legale: Via di Francia 1 – 16149 GENOVA

Cod. Fisc. e Part. Iva 02264520996 - Iscrizione REA GE – 473028

Inventario di liquidazione al 08/03/2019

	Relazione amministratore 01/01/19 - 07/03/19	Rettifichie di valutazione	Valore di realizzo al 08/03/2019
STATO PATRIMONIALE			
Attivo			
C) Attivo circolante			
I - Rimanenze	19.381.168	0	19.381.168
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita			
II - Crediti			
esigibili entro l'esercizio successivo	820.342	-45.241	775.101
esigibili oltre l'esercizio successivo			
imposte anticipate			
Totale crediti	820.342	0	775.101
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
IV - Disponibilità liquide	73.503	0	73.503
Totale attivo circolante (C)			
D) Ratei e risconti	6.698	0	6.698
Rettifiche fondo oneri di liquidazione			
Totale attivo	20.281.710	-45.241	20.236.470
Passivo			
A) Patrimonio netto			
I - Capitale	80.000	0	80.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni			
III - Riserve di rivalutazione			
IV - Riserva legale			
V - Riserve statutarie			
VI - Altre riserve:	3.000.000	-1.056.713	1.943.287
- Riserva per copertura perdite	3.000.000	0	3.000.000
- Rettifiche di liquidazione	0	-1.056.713	-1.056.713
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi			
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-3.042.213		-3.042.213
IX - Utile (perdita) dell'esercizio (01/01/19 - 07/03/19)	-119.887		-119.887
Perdita ripianata nell'esercizio			
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio			
Totale patrimonio netto	-82.100		-1.138.813
B) Fondi per rischi e oneri		1.011.472	1.011.472
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato			
D) Debiti			
esigibili entro l'esercizio successivo	2.029.867		2.029.867
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.321.590		18.321.590
Totale debiti	20.351.457		20.351.457
E) Ratei e risconti	12.353		12.353
Totale passivo	20.281.710	-45.241	20.236.470

Allegato n. 2

NUOVA FOCE S.r.l. in liquidazione
Sede legale: Via di Francia 1 - 16149 GENOVA
Partita Iva e Codice Fiscale 02264520996

Bilancio intermedio di liquidazione al 31.12.2019

	31/12/2018	ante liquidazione 01/01/19 - 07/03/19	bilancio iniziale di liqudazione al 08/03/2019	ANNUALE 01/01/19 - 31/12/19
STATO PATRIMONIALE				
Attivo				
C) Attivo circolante				
I - Rimanenze	19.381.168	19.381.168	19.381.168	19.381.168
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita				
II - Crediti				
esigibili entro l'esercizio successivo	778.635	820.342	820.342	629.719
- crediti considerati irrecuperabili			-45.241	
esigibili oltre l'esercizio successivo				
imposte anticipate				
Totale crediti	778.635	820.342	775.101	629.719
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobiliz				
IV - Disponibilità liquide	72.172	73.503	73.503	1.507.872
Totale attivo circolante (C)				
D) Ratei e risconti		6.698	6.698	
Rettifiche fondo oneri di liquidazione				
Totale attivo	20.231.975	20.281.710	20.236.470	21.518.760
Passivo				
A) Patrimonio netto				
I - Capitale	80.000	80.000	80.000	80.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni				
III - Riserve di rivalutazione				
IV - Riserva legale				
V - Riserve statutarie				
VI - Altre riserve:	3.000.000	3.000.000	1.943.287	1.943.287
- Riserva per copertura perdite			3.000.000	
- Rettifiche di liquidazione			-1.056.713	
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi				
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-2.488.205	-3.042.213	-3.162.100	-3.042.213
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-554.008	-119.887		-119.887
Perdita ripianata nell'esercizio				
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio				
Totale patrimonio netto	37.787	-82.100	-1.138.813	-1.138.813
B) Fondi per rischi e oneri			1.011.472	434.739
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato				
D) Debiti				
esigibili entro l'esercizio successivo	7.499.027	2.029.867	2.029.867	3.493.436
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.681.818	18.321.590	18.321.590	18.720.046
Totale debiti	20.180.845	20.351.457	20.351.457	22.213.482
E) Ratei e risconti	13.343	12.353	12.353	9.351
Totale passivo	20.231.975	20.281.710	20.236.470	21.518.760

	31/12/2018	ante liquidazione 01/01/19 - 07/03/19	primo periodo intermedio di liquidazione 08/03/19 - 31/12/19	ANNUALE 01/01/19 - 31/12/19
CONTO ECONOMICO				
A) Valore della produzione				
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	196.750	12.088	80.667	12.088
5) altri ricavi e proventi				
contributi in conto esercizio				
altri	135.177	40.893	157.635	40.893
Totale altri ricavi e proventi	135.177	40.893	157.635	40.893
Utilizzo fondo oneri di liquidazione			238.302	
Totale valore della produzione	331.927	52.981	0	52.981
B) Costi della produzione				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			45	
7) per servizi	226.690	42.904	194.848	42.904
8) per godimento di beni di terzi				
13) altri accantonamenti				
14) oneri diversi di gestione	325.349	58.324	265.042	58.324
Utilizzo fondo oneri di liquidazione			-459.935	
Totale costi della produzione	552.039	101.228	0	101.228
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-220.112	-48.247	0	-48.247
C) Proventi e oneri finanziari				
16) altri proventi finanziari				
d) proventi diversi dai precedenti				
altri	18		31	
Totale proventi diversi dai precedenti	18	0	31	0
Totale altri proventi finanziari	18	0	31	0
17) interessi e altri oneri finanziari				
altri	398.343	69.225	341.403	69.225
Totale interessi e altri oneri finanziari	398.343	69.225	341.403	69.225
17-bis) utili e perdite su cambi				
Utilizzo fondo oneri di liquidazione			-341.372	
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-398.325	-69.225	0	-69.225
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie				
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	-618.437	-117.472	0	-117.472
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate				
imposte correnti	26.233	2.415	8.515	2.415
imposte relative a esercizi precedenti	2.271			
imposte differite e anticipate	2.665			
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale /	95.598		-5.211	
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differit	-64.429	2.415	13.726	2.415
Utilizzo fondo oneri di liquidazione			-13.726	
21) Utile (perdita) dell'esercizio	-554.008	-119.887	0	-119.887

NUOVA FOCE S.r.l. **Allegato n. 3**

Sede legale: Via di Francia 1 – 16149 GENOVA

Cod. Fisc. e Part. Iva 02264520996 - Iscrizione REA GE – 473028

Rendiconto di gestione dell'amministratore al 07/03/2019

	31/12/2018	ante liquidazione 01/01/19 - 07/03/19
STATO PATRIMONIALE		
Attivo		
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	19.381.168	19.381.168
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	778.635	820.342
esigibili oltre l'esercizio successivo		
imposte anticipate		
Totale crediti	778.635	820.342
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
IV - Disponibilità liquide	72.172	73.503
Totale attivo circolante (C)		
D) Ratei e risconti		6.698
Totale attivo	20.231.975	20.281.710
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	80.000	80.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni		
III - Riserve di rivalutazione		
IV - Riserva legale		
V - Riserve statutarie		
VI - Altre riserve	3.000.000	3.000.000
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-2.488.205	-3.042.213
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-554.008	-119.887
Perdita ripianata nell'esercizio		
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto	37.787	-82.100
B) Fondi per rischi e oneri		
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.499.027	2.029.867
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.681.818	18.321.590
Totale debiti	20.180.845	20.351.457
E) Ratei e risconti	13.343	12.353
Totale passivo	20.231.975	20.281.710

CONTO ECONOMICO	31/12/2018	ante liquidazione 01/01/19 - 07/03/19
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	196.750	12.088
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio		
altri	135.177	40.893
Totale altri ricavi e proventi	135.177	40.893
Totale valore della produzione	331.927	52.981
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		
7) per servizi	226.690	42.904
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione	325.349	58.324
Totale costi della produzione	552.039	101.228
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-220.112	-48.247
C) Proventi e oneri finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	18	
Totale proventi diversi dai precedenti	18	0
Totale altri proventi finanziari	18	0
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	398.343	69.225
Totale interessi e altri oneri finanziari	398.343	69.225
17-bis) utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-398.325	-69.225
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	-618.437	-117.472
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	26.233	2.415
imposte relative a esercizi precedenti	2.271	
imposte differite e anticipate	2.665	
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / traspa	95.598	
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anti	-64.429	2.415
21) Utile (perdita) dell'esercizio	-554.008	-119.887

Il presente bilancio è conforme alle scritture contabili

Genova, 07/03/2019

L'amministratore Unico

dott. Stefano Franciolini

NUOVA FOCE S.r.l. **Allegato n. 4**

Situazione dei conti al 07/03/2019

	ATTIVO				
C	**ATTIVO CIRCOLANTE**				
	MAGAZZINO				
I	***RIMANENZE***				
	Rimanenze immobili da rivendere	19.381.168,10			
	TOTALE MAGAZZINO				**19.381.168,10**
II	***CREDITI***				
1	VERSO CLIENTI				
	Per fatture emesse				
	Allextire S.r.l.	732,00			
	Dalia Snc	146,40			
	Fiera di Genova SpA	170.489,64			
	Fondazione Carlo Felice	11.049,50			
	Galata SpA	7.740,00			
	Genova Parcheggi S.p.A.	988,00			
	Giorgio Giacomozzi Sas	5.120,55			
	I Saloni Nautici S.r.l.	1.037,00			
	Linea Grafica	- 100,00			
	Novelli Srl	89.833,39			
	Vodafone SpA	125,31			
	Wind Tre S.p.A.	15.270,89			
	Amiu S.p.A.	18.519,60			
	Fondo svalutazione crediti	-			
			320.952,28		
	Per fatture da emettere:				
	Prefettura_consumi elettrici e idrici 2017	36.885,25			
	Galata _ 01/01 - 07/03/19	3.300,00			
	AMIU_riaddebito consumi energia 2018	46.153,83			
	Tim_riaddebito consumi energia 2018 + 01/01-07/03/19	26.442,88			
	Vodafone_riaddebito consumi energia 2018 + 01/01-07/03/19	5.948,66			
	Giacomozzi_riaddebito consumi energia 2018	728,77			
	Linea Grafica_riaddebito consumi energia 2018 + 01/01/-07/03/19	449,44			
	Novelli_riaddebito consumi energia 2018	3.602,21			
			123.511,04		
	TOTALE CREDITI VS. CLIENTI			**444.463,32**	
4	VERSO CONTROLLANTE				
	Crediti vs SPIM da consolidato:				
	Crediti per consolidato fiscale anno 2014	39.085,05			
	Crediti per consolidato fiscale anno 2015	13.243,70			
	Crediti per consolidato fiscale anno 2016	129.964,06			
	Crediti per consolidato fiscale anno 2017	106.834,78			
	Minor provento da consolidamento 2017 (mancato trasferimento	- 2.270,92			
	Errata rilevazione IRES per ACE 2014	- 1.327,73			
	Crediti per consolidato fiscale anno 2018	72.994			
			358.522,52		
	TOTALE CREDITI VS. CONTROLLANTE			**358.522,52**	

	4bis	CREDITI TRIBUTARI			
		Ritenute su interessi attivi bancari	-		
		Erario c/Iva su fattura Galata	3.960,00		
		Credito 190/2014	1.767,00		
		Imposte anticipate	- 0,00		
		Erario c/IRAP acconto	11.629,00		
		TOTALE CREDITI TRIBUTARI		**17.356,00**	
	TOTALE CREDITI				**820.341,84**
	IV	*DISPONIBILITA' LIQUIDE*			
		BNL c/c 4933	73.502,99		
	TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE				**73.502,99**
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE				**20.275.012,93**
D	**RATEI E RISCONTI**				
		Risconti attivi:			
		polizza Globale fabbricati area Fiera	6.697,50		
			-		
				6.697,50	
	TOTALE RATEI E RISCONTI				**6.697,50**
	TOTALE ATTIVO				**20.281.710,43**

PASSIVO

A)	**PATRIMONIO NETTO**				
	I *Capitale sociale:*				
	Capitale sociale	80.000,00			
	Riserva straordinaria	-			
	Riserva legale	-			
	Riserva copertura perdite	3.000.000,00			
	Perdite esercizi precedenti	- 3.042.212,88			
	Utile (Perdita) dell'esercizio	- 119.887,18			
	TOTALE PATRIMONIO NETTO				- **82.100,06**
D)	**DEBITI**				
	VERSO BANCHE				
	In scadenza entro l'esercizio:				
	Finanziamento BNL n. 283833 credito A	1.409.090,91			
	In scadenza oltre l'esercizio:				
	Finanziamento BNL n. 283833 credito A	11.272.727,27			
	TOTALE DEBITI IN SCADENZA OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO				**12.681.818,18**
	VERSO FORNITORI		-		
	Per fatture ricevute:				
	Fiera di Genova S.p.A. in liquidazione	126.679,74			
	SALT	1.181,29			
			127.861,03		
	Per fatture da ricevere:				
	Avv. Rebagliati _ consulenza stragiudiziale clienti 2018	14.437,21			
	Ottonello - elaborazione e invio 770 - 2018	468,00			
	Avv. Rebagliati _ consulenza stragiudiziale clienti 01/01-07/03/19	2.054,23			
	Ottonello - elaborazione e invio 770 01/01-07/03/19	84,62			
	Salt - pratiche CCIAA 01/01/-07/03/19	188.53			
			17.232,59		
	TOTALE DEBITI VS. FORNITORI			**145.093,62**	
	VERSO CONTROLLANTI				
	In scadenza entro l'esercizio:				
	Debiti vs. SPIm S.p.A.				
	Per fatture ricevute - interessi su finanziamento		43.481,29		
	Per fatture da ricevere - interessi 01/01-07/03/19		9.008,83		
	Debiti vs. Spim per finanziamento		204.228,72		
	Debiti vs. Spim per servizi 2018 fatt. da ricevere + 01/01-07/03/19		45.785,82		
	C/c di corrispondenza		32,00		
	In scadenza oltre l'esercizio:				
	Debiti vs. Spim per finanziamento		7.048.863,10		
	TOTALE DEBITI VS. CONTROLLANTI			**7.351.399,76**	

	DEBITI TRIBUTARI				
	IVA Split payment	5.497,76			
	IVA a debito	733,33			
	IMU - 01/01/-07/03/19	58.022,80			
	Liquidazione IVA	9.584,94			
			73.838,83		
	TOTALE DEBITI TRIBUTARI			**73.838,83**	
	ALTRI DEBITI				
	Amministratori e sindaci	1.410,41			
	Debiti vs amm.ni condominio - Saldo consuntivo 2018 + 01/01-07/03/	38.560,44			
	Debiti vs banche - interessi passivi 01/01-07/03/19	59.335,92			
	TOTALE ALTRI DEBITI			**99.306,77**	
	TOTALE DEBITI				**7.669.638,98**
E	**RATEI E RISCONTI PASSIVI**				
	Risconti passivi:				
		12.353,33			
	TOTALE RISCONTI PASSIVI		12.353,33		
	TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI				**12.353,33**
	TOTALE PASSIVITA'				**20.281.710,43**

CONTO ECONOMICO

A	**VALORE DELLA PRODUZIONE**				
1	*RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI*				
	RICAVI DELLE PRESTAZIONI				
	Proventi immobiliari:				
	Galata _ posizionamento antenne Pad. S	3.300,00			
	Vodafone_ posizionamento antenne Pad. S e C.	4.033,33			
	Wireless_ posizionamento antenne Pad. C	3.300,00			
	Carlo Felice - occupazione aree scenografie fino al 28/02/19	1.454,79			
			12.088,12		
	TOTALE RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI				**12.088,12**
5	*ALTRI RICAVI E PROVENTI*				
	Altre prestazioni:				
	Giostrai - Luna park gennaio 2019	11.622,64			
	Genova Parcheggi	265,29			
	Noveli 1934 S.r.l.	7.333,33			
	AMIU S.p.A.	15.180,00			
			34.401,26		
	Riaddebito costi - Vodafone		880,00		
	Proventi da riaddebito consumi:				
	Infrastrutture Wireless - consumi utenza elettrica 2019	4.049,26			
	Vodafone - consumi utenza elettrica 2019	910,93			
	Novelli - consumi utenza elettrica 2019	651,36			
			5.611,56		
	TOTALE ALTRI RICAVI E PROVENTI				**40.892,81**
	Totale a bilancio				**52.980,94**

B	**COSTI DELLA PRODUZIONE**				
	Spese condominiali		30.669,16		
	SERVIZI				
	Spese legali e notarili: Avv. Rebagliati		2.054,23		
	Consulenze e prestazioni varie con R.A.: Ottonello		84,61		
	Consulenze e prestazioni varie con R.A.: SALT		188,53		
	Spese per assicurazioni		3.877,50		
	Servizi resi da S.P.Im. (costo dipendenti e spese generali)		4.607,11		
	Compensi Sindaco : dott. Bolla		1.410,41		
	Commissioni e oneri bancari		12,00		
	Totale a bilancio				**42.903,56**
14	*ONERI DIVERSI DI GESTIONE*				
	Oneri tributari indiretti:				
	Altre imposte e tasse	8,75			
	Imposta registro	293,00			
	IMU	58.022,80			
			58.324,55		
	Totale a bilancio				**58.324,55**
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE				**101.228,11**
	DIFFERENZA TRA VALORE E CODI DELLA PRODUZIONE			-	**48.247,18**
C	**PROVENTI E ONERI FINANZIARI**				
16	*ALTRI PROVENTI FINANZIARI*				
	Interessi attivi su c/c bancari		-		
17	*INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI*				
	Interessi passivi mutui BNL	- 60.216,17			
	Altri oneri finanziari				
	Interessi passivi finanz. Soci	- 9.008,83			
			- 69.225,00		
	Totale a bilancio			-	**69.225,00**
22	*IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO*				
	Proventi da consolidamento fiscale				
	IRAP	- 69,00			
	IRES	- 2.346,00			
	Imposte anticipate e differite				
	Totale a bilancio			-	**2.415,00**
	TOTALE ATTIVITA'				**20.281.710,43**
	TOTALE PASSIVITA'				**20.281.710,43**
	DIFFERENZA				**0,00**
	RISULTATO DI PERIODO			-	**119.887,18**
				-	**119.887,18**

Genova, 07/03/2019

L'amministratore Unico

dott. Stefano Franciolini

NUOVA FOCE S.r.l.

Sede legale: Via di Francia 1 – 16149 GENOVA

Cod. Fisc. e Part. Iva 02264520996 - Iscrizione REA GE – 473028

Nota integrativa al bilancio al 07/03/2019

Signori Soci,

il bilancio al 07/03/2019, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, presenta un risultato d'esercizio in perdita pari 119.887 Euro.

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il Bilancio d'esercizio al 07/03/2019, 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, (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 ha redatto il bilancio al 07/03/2019 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 07/03/2019 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).

Nota integrativa abbreviata, ATTIVO

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.

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	400.342	358.523	19.771	778.636
Variazione nell'esercizio	44.121	0	-2.415	41.706
Valore di fine esercizio	444.463	358.523	17.356	820.342
Quota scadente entro l'esercizio				
Quota scadente oltre l'esercizio				
Di cui di durata residua superiore a 5 anni				

I crediti vs clienti pari a € 444.463 risultano in aumento per la rilevazione dei canoni e dei riaddebiti consumi di competenza del periodo.

I crediti vs controllante pari a € 358.523 risultano invariati.

Disponibilità liquide

	Depositi bancari e postali	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	72.172	72.172
Variazione nell'esercizio	1.331	1.331
Valore di fine esercizio	73.503	73.503

Non si registra nessuna variazione rilevante.

Le disponibilità liquide al 07/03/2019 risultano pari a € 73.503

Nota integrativa abbreviata, PASSIVO e PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Capitale	Versamenti a copertura perdite	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale patrimonio netto
Valore di inizio esercizio	80.000	3.000.000	-2.488.205	-119.887	471.908
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente					
Attribuzione di dividendi					
Altre destinazioni					
Altre variazioni					
Incrementi			-554.008		-554.008
Decrementi					
Riclassifiche					
Risultato d'esercizio				-119.887	-119.887
Valore di fine esercizio	80.000	3.000.000	-3.042.213	-119.887	-82.100

Dettaglio delle varie altre riserve

	Totale	
Varie altre riserve		
Descrizione		Versamenti a copertura perdite
Importo	3.000.000	

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

	Debiti verso soci per finanziamenti	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti verso controllanti	Debiti tributari	Altri debiti	Totale debiti
Valore di inizio esercizio	7.253.092	12.681.818	143.198	84.692	2.158	15.887	20.180.845
Variazione nell'esercizio	0	0	1.896	13.616	71.681	83.420	170.613
Valore di fine esercizio	7.253.092	12.681.818	145.094	98.308	73.839	99.307	20.351.457
Quota scadente entro l'esercizio	204.229	1.409.091					
Quota scadente oltre l'esercizio	7.048.863	11.272.727					
Di cui di durata residua superiore a 5 anni							

L'aumento dei debiti è dovuto alla rilevazione della quota dell'imposta comunale unica, degli interessi passivi su mutuo e del preventivo spese amministrazione condominiale di competenza del periodo 01/01 - 07/03/2019

Finanziamenti effettuati da soci della società

L'importo a bilancio pari a € 7.253.092 è relativo al solo finanziamento fruttifero erogato in più rate fa gli anni 2014 e 2018, al netto degli interessi passivi

Nel periodo di competenza non si rilevano ulteriori finanziamenti da parte della controllante S.P.Im. S.p.A.

Ratei e risconti passivi

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio		13.343	13.343
Variazione nell'esercizio		-990	-990
Valore di fine esercizio		12.353	12.353

La voce "riscontri passivi" si riferiscono a ricavi di competenza 2020 per utilizzo aree complesso fieristico

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

	Revisione legale dei conti annuali	Altri servizi diversi dalla revisione contabile	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	7.800		7.800

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 € 7.500 per gli anni 2017 e 2018.

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.

Genova, 7 marzo 2019

L'amministratore unico

Dott. Stefano Franciolini

NUOVA FOCE S.r.l.

Sede legale: Via di Francia 1 – 16149 GENOVA

Cod. Fisc. e Part. Iva 02264520996 - Iscrizione REA GE – 473028

Verbale di consegna

Il giorno 07/03/2019 presso la sede della società NUOVA FOCE S.r.l., in Via di Francia 1 a Genova (GE), è presente l'Amministratore Unico dott. Stefano Franciolini della predetta società nonché il Liquidatore Rag. Massimo Lusuriello nominato con assemblea del 22 febbraio 2019 iscritta in data 7 marzo 2019 presso il Registro delle Imprese di Genova.

Si dà atto che l'Amministratore consegna al liquidatore, ai sensi dell'art. 2487 bis del c.c., i seguenti documenti:

- ✓ i Libri sociali :
  - Determinazioni amministratore unico aggiornato alla pagina 1
  - Libro Soci aggiornato alla pagina 1
  - Libro inventari aggiornato alla pagina 83
  - Libro verbali assemblea soci aggiornato alla pagina 94
- ✓ la Situazione dei conti della società alla data del 7 marzo 2019
- ✓ il Rendiconto sulla gestione degli amministratori relativo al periodo 01/01/2019 – 07/03/2019

Di quanto sopra è redatto il presente verbale.

L'Amministratore _____ (*Stefano Franciolini*)

Il Liquidatore _____ (*Massimo Lusuriello*)

NUOVA FOCE S.R.L. a Unico Socio in liquidazione

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 Comune di Genova

Premessa

Il sottoscritto Sindaco Unico, incaricato della revisione legale della Nuova Foce S.r.l. in liquidazione, il cui incarico è stato rinnovato con delibera assembleare del 30/05/2019, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c..

Si rammenta che la Società in data 22 febbraio 2019 è stata messa in liquidazione con verbale di assemblea straordinaria n. 50336 di Repertorio redatto dal Dott. Piero Biglia, iscritto nel Registro delle Imprese in data 08/03/2020.

Il Bilancio chiuso al 31/12/2019 rappresenta il primo bilancio intermedio della liquidazione apertasi in data 08/03/2019 ed il relativo fascicolo è composto dai seguenti documenti:

- Bilancio intermedio di liquidazione al 31.12.2019 formato da Stato Patrimoniale e Conto Economico;
- Nota integrativa al bilancio intermedio di liquidazione nella quale sono allegati:
  - Tabelle previste da OIC n. 5, paragrafo 5.2.2;
  - Bilancio iniziale di liquidazione composto dallo Stato Patrimoniale al 08.03.2019, opportunamente rettificato secondo i criteri liquidatori e con stima degli oneri di liquidazione;
  - Rendiconto dell'Amministratore Unico relativo alla gestione dall'inizio dell'esercizio fino alla data di inizio della gestione della liquidazione (periodo dal 01.01.2019 - 07/03/2019) composto da Stato Patrimoniale e conto economico e nota integrativa al 07/03/2019;

Il Socio, con comunicazione del 16 aprile 2020 ha rinunciato ai termini previsti dal comma 3) dell'art. 2429 del codice civile così come il sottoscritto in data 20 marzo 2020, su richiesta del Liquidatore.

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 30 maggio 2019.

Il bilancio intermedio di liquidazione chiuso al 31 dicembre 2019, redatto dal Liquidatore in forma abbreviata ai sensi di Legge, è stato comunicato al sottoscritto nella sua forma definitiva in data 28/04/2020.

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 sulla revisione contabile del bilancio intermedio di liquidazione

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del primo bilancio intermedio di liquidazione della società Nuova Foce S.r.l. in liquidazione in forma abbreviata, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019 e dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data, dalla Nota integrativa e dagli allegati menzionati nella "Premessa".

A mio giudizio, il bilancio intermedio di liquidazione fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Sono stato incaricato di svolgere la revisione contabile del primo bilancio di liquidazione in forma abbreviata della Società Nuova Foce S.r.l. in liquidazione (di seguito anche "la Società") costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico, per l' esercizio chiuso a tale data dalla Nota integrativa e dagli allegati menzionati in premessa. La responsabilità della redazione del primo bilancio intermedio di liquidazione in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, così come illustrati nella Nota integrativa, compete al Liquidatore della Società, le cui responsabilità sono più ampiamente dettagliate nel paragrafo "Responsabilità del Liquidatore". 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 del revisore per la revisione contabile del bilancio intermedio di liquidazione 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.

In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il primo bilancio intermedio di liquidazione sia viziato da errori significativi e se risulti nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel primo bilancio intermedio di liquidazione, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dal Liquidatore.

Ad integrazione di quanto sopra, poiché per effetto dello stato di liquidazione è venuto meno il postulato della continuità aziendale su cui si basano alcuni principi di redazione del bilancio ed esistono obiettive incertezze in relazione alla realizzazione dell'attivo, all'insorgenza di eventuali altri oneri di liquidazione ed al verificarsi di eventuali sopravvenienze, nella svolgimento del mio incarico ho fatto riferimento ai criteri di redazione adottati dal Liquidatore ed illustrati nella Nota integrativa e nella sua Relazione sul governo societario al primo bilancio intermedio di liquidazione. In particolare il bilancio è stato predisposto dal liquidatore sulla base della prevista chiusura della liquidazione, mediante assegnazione dell'attivo e accollo del passivo all'ente controllante Comune di Genova, alla fine del corrente mese. Tale previsione è conseguente alla delibera del Consiglio Comunale di Genova del 18/6/2019 DCC-2019-36, che ha previsto: *"la retrocessione degli immobili al Comune di Genova da realizzarsi tramite la chiusura della liquidazione della Nuova Foce srl (100% del Comune di Genova) con assegnazione dei beni al socio Comune di Genova e conseguente accollo dei debiti risultanti dal bilancio di liquidazione, previa verifica delle risultanze del bilancio di liquidazione e del relativo impatto sul bilancio comunale, nonché della fattibilità di una parziale estinzione del debito bancario della Società, tenuto conto delle disponibilità di bilancio rinvenienti, tra l'altro, dalla già conclusa operazione di rinegoziazione mutui Carige"*.

Il venir meno di questo presupposto non consentirebbe alla Società di portare a termine la liquidazione secondo lo scenario "Waterfront di Levante" nei tempi necessari alla complessità della realizzazione dell'attivo societario ed in presenza delle imminenti scadenze delle rate del debito bancario, dagli oneri legati all'IMU e di mantenimento in una situazione di evidente squilibrio finanziario.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Richiamo di informativa

Richiamo l'attenzione sui seguenti aspetti descritti dal liquidatore nella Nota Integrativa al Bilancio intermedio di liquidazione al 31/12/2019 e/o nella Relazione sul governo societario:

- nel paragrafo *"Principi contabili e criteri di valutazione"* della Nota integrativa sono stati illustrati i criteri adottati nella redazione del bilancio intermedio di liquidazione nel presupposto del venir meno della continuità aziendale;
- nel paragrafo relativo ai *"fatti salienti intervenuti nel corso del 2019"* della Relazione del Governo societario, il Liquidatore prevede la chiusura della liquidazione della Società entro il 31 maggio 2020 per via della delibera del 18/6/2019 del Consiglio Comunale di Genova che prevede:
  " a) la retrocessione al Comune di Genova della partecipazione di S.P.Im. in Nuova Foce srl – (già avvenuta); b) la chiusura della liquidazione della Nuova Foce srl (partecipata al 100% dal Comune di Genova); c) la conseguente assegnazione dei beni immobili al socio Comune di Genova; d) il conseguente accollo dei debiti risultanti dal bilancio di liquidazione, previa verifica delle risultanze del bilancio di liquidazione e del relativo impatto sul bilancio comunale";
- nel paragrafo delle" *rimanenze"* della Nota integrativa e dei *"Principali rischi ed incertezze"* della Relazione sul governo societario il Liquidatore dà informazione che l'attivo è formato principalmente dal valore delle rimanenze di immobili, che sono state valutate, dalla perizia del Politecnico di Milano, alla data del 6 dicembre 2019, in euro 28.937.000, a fronte di un valore di carico di euro 19.381.168. Il liquidatore fa inoltre presente che non si conosce la valorizzazione che sarà contenuta nella perizia con riferimento alla data del 30 maggio 2020, sulla base dello strumento urbanistico PUO (che ha modificato le disposizioni previste dal PUC) , di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 393/2019 del 30 dicembre 2019, e pertanto che non è in grado, alla data di redazione del bilancio, di stimare se la Società conseguirà una minusvalenza o una plusvalenza in sede di assegnazione dei beni al Comune e a quanto ammonteranno, se dovute, le relative imposte dirette su quest'ultima. Sempre il Liquidatore precisa che prendendo a riferimento la perizia al 6 dicembre 2019 e l'entità delle passività della Società, si può ritenere che al momento della chiusura della liquidazione della Società, prevista per il 31 maggio 2020, non dovrebbero esservi impatti negativi a fronte dell'assegnazione dei beni e dell'accollo dei debiti al Comune di Genova;
- in data 29/07/2019 è stata disposta l'aggiudicazione del lotto Padiglione S "Palasport" – lotto 1 - per un importo complessivo di € 14.250.000 oltre imposte di legge. Il prezzo include: ogni onere di urbanizzazione primario e secondario; Il contributo costo costruzione; con riferimento all'art. 3 e 4 del disciplinare di gara ogni costo realizzazione dei canali d'acqua; con riferimento alle demolizioni degli edifici esistenti, ai canali d'acqua, l'edificazione dei ponti pedonali e carrabili, le rampe, le banchine e ogni opera relativa (es. parapetti); le piste ciclopedonali e la viabilità di accesso a tutto il compendio; ogni altra opera prevista nel progetto o comunque connessa o accessoria a qualsivoglia delle opere sopra richiamate. Con atto a rogito Notaio Dott. Zampaglione di Brescia n. rep. 109585 datato 04/10/2019 è stato sottoscritto il preliminare di vendita, subordinato all'avveramento delle condizioni risolutive indicate in atto.

Responsabilità del Liquidatore e del Sindaco Unico per il bilancio intermedio di liquidazione

Il Liquidatore è responsabile per la redazione del primo bilancio intermedio di liquidazione 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 dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

M

Il Sindaco Unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio intermedio di liquidazione.

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il primo bilancio di liquidazione 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 primo bilancio di liquidazione.

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

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel primo bilancio di liquidazione, 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 dal Liquidatore, inclusa la relativa informativa;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del primo bilancio di liquidazione nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il suddetto bilancio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ho comunicato al Liquidatore, 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 dell'Ente che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il mio giudizio sul bilancio della Nuova Foce S.r.l. in liquidazione 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 dal Liquidatore della Nuova Foce S.r.l. in liquidazione è ad integrazione dell'informativa presente in Nota integrativa e 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.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

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

Ho partecipato alle assemblee del socio e mi sono incontrato con il Liquidatore e, 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 dal Liquidatore anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della liquidazione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e ho vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche in funzione della rilevazione tempestiva di situazioni di crisi, anche tramite la raccolta di informazioni dal Liquidatore e dall'attività di service amministrativo svolto da parte della società consociata e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dal Liquidatore e dall'attività di service amministrativo svolto da parte della società consociata e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non ho osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunzie dal socio ex art. 2408 c.c.

Il Sindaco Unico il 30 gennaio 2019 ha rilasciato le osservazioni relative alla situazione patrimoniale dell''Amministratore Unico con riferimento alla data del 31 dicembre 2018, redatta ai sensi dell'art. 2482-bis c.c. . Non sono stati rilasciati altri pareri tra quelli 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.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a mia conoscenza, il Liquidatore, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

La valutazione delle singole voci del bilancio operate dal Liquidatore è coerente con i dati, le notizie e le informazioni raccolte dal Sindaco Unico a seguito delle verifiche condotte.

Il bilancio intermedio di liquidazione è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla Nota integrativa. È inoltre accompagnato dalla Relazione del governo societario;

Tali documenti contengono le informazioni obbligatorie prescritte dalla normativa di riferimento e non contengono elementi in contrasto con le informazioni e gli atti conosciuti dal sindaco.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 393/2019 PUO DST 20 settore 2 "Fiera-Kennedy" in data 30/12/2019 viene approvato il PUO di iniziativa privata che recepisce il masterplan Waterfront di levante a firma dell'Arch. Renzo Piano. Tale approvazione come già evidenziato nel richiamo di informativa può

modificare il valore delle rimanenze. La società è ad oggi ancora in attesa della stima al 30 maggio 2020 che terrà conto di tale modifica.
I risultati della revisione legale del bilancio da me svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da me svolta e di quanto riportato nella presente relazione il Sindaco Unico propone al Socio Unico di approvare il bilancio intermedio di liquidazione chiuso al 31 dicembre 2019, così come redatto dal Liquidatore.

Genova, 06/05/2020

Il Sindaco Unico

Riccardo Bolla