



DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE

2023-2025

Volume 2



SEZIONE OPERATIVA

2 Obiettivi, Budget e Personale

2.1 Obiettivi 2023/2025 assegnati alle società partecipate

2.2 Stato attuazione obiettivi al 30/06/2022

2.3 Stato attuazione obiettivi società partecipate al 31/12/2021 e consuntivo indicatori quali-quantitativi di servizio

2.4 Consuntivazione piano di fabbisogno del personale delle società partecipate per l'anno 2021



Documento Unico di Programmazione Società Controllate



COMUNE DI GENOVA



Documento Unico di Programmazione Società Controllate

INDICE

<u>AZIENDA MOBILITA' E TRASPORTI S.P.A.</u>	1
<u>AZIENDA MULTISERVIZI E D'IGIENE URBANA GENOVA S.P.A.</u>	3
<u>AZIENDA SERVIZI FUNEBRI DEL COMUNE DI GENOVA S.R.L.</u>	6
<u>AZIENDA SERVIZI TERRITORIALI GENOVA S.P.A.</u>	8
<u>BAGNI MARINA GENOVESE S.R.L.</u>	10
<u>FARMACIE GENOVESI S.R.L.</u>	12
<u>FINANZIARIA SVILUPPO UTILITIES S.R.L.</u>	14
<u>GENOVA PARCHEGGI S.P.A.</u>	15
<u>JOB CENTRE S.R.L.</u>	17
<u>PORTO ANTICO DI GENOVA S.P.A.</u>	19
<u>SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE S.P.A.</u>	20
<u>SVILUPPO GENOVA S.P.A.</u>	22



SOCIETÀ PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE S.P.A.

Responsabile	FRANCIOLINI STEFANO	Assessori di riferimento	PICIOCCHI Pietro
Linea di mandato	07 - CITTÀ DELLA SOLIDARIETÀ 09 - CITTÀ DELLA RESPONSABILITÀ	Obiettivi strategici	07.02 - SOSTEGNO ALL'ABITARE 09.02 - LE FINANZE DEL COMUNE

OBIETTIVI TRASVERSALI

Obiettivo	01 - Equilibrio della gestione economico/patrimoniale				
Area di intervento	1 - Presidio equilibri finanziari sistema "gruppo comune"				
Indicatore	Udm	Previsione 2022	Previsione 2023	Previsione 2024	Previsione 2025
Risultato d'esercizio: non negativo	EUR	587,00	402,00	712,00	152.063,00

Obiettivo	02 - Rispetto indirizzi azionista in materia di contenimento dei costi di funzionamento con particolare riferimento ai costi di personale in applicazione del D.lgs. 175/2016				
Area di intervento	3 - Politiche gestione personale				
Indicatore	Udm	Previsione 2022	Previsione 2023	Previsione 2024	Previsione 2025
Rapporto % tra il margine operativo lordo e il costo del personale: non inferiore rispetto alla media dei tre esercizi precedenti chiusi <i>Nota previsto 2022 Media triennio 2018 - 2020 = 561,67%</i> <i>Nota previsto 2023 Media triennio 2019/2021 = 600,67%</i>	Perc.	561,67%	600,67%		
Rapporto % tra costi di funzionamento per "SERVIZI" (B7 da conto economico al netto dei servizi in appalto) e Valore della produzione: non superiore rispetto alla media dei tre esercizi precedenti chiusi <i>Nota previsto 2022 Media triennio 2018 - 2020 = 27,59 %</i> <i>Nota previsto 2023 Media triennio 2019/2021 = 24,49%</i>	Perc.	27,59%	24,49%		

Obiettivo	03 - Rispetto obblighi trasparenza ed anticorruzione (disposizioni L. 190/2012 e ss.mm.ii., del DL 90/2014 conv. in L. 114/2014, del D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii e del D.Lgs. 175/2016 e ss.mm.ii., in linea con quanto previsto dalla Delibera ANAC 1134/2017)				
Area di intervento	6 - Rispetto degli obblighi sulla trasparenza e anticorruzione				
Indicatore	Udm	Previsione 2022	Previsione 2023	Previsione 2024	Previsione 2025
Pubblicazione sul sito web della Società del Documento di attestazione dell'Organismo Indipendente di Valutazione (OIV)	Perc.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Aggiornamento del Piano Triennale Prevenzione Corruzione e Trasparenza	Perc.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Attuazione delle misure di prevenzione della corruzione (PTPCT) definite dall'Ente nell'ambito di apposite check list	Perc.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%



SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE S.P.A.

OBIETTIVI SPECIFICI

Obiettivo	04 - Valorizzazioni immobiliari				
Area di intervento	4 - Livelli quali/quantitativi di servizio				
Indicatore	Udm	Previsione 2022	Previsione 2023	Previsione 202	Previsione 2025
Accordo quadro di Programma Locale per la Casa "Social Housing 2009" (106+18 immobili oggetto di valorizzazione)	Date		31/12/2023 Stato di avanzamento per circa euro 2,1 milioni da R.P.A.		
Progetto valorizzazione immobili di Via Porro e Via Campasso (project financing) - Programma residenziale di social-housing	Date	31/12/2022 Stato di avanzamento per circa euro 500.000 da R.P.A.	31/12/2023 Stato di avanzamento per circa euro 600 mila da R.P.A.		

OBIETTIVI OPERATIVI DUP CORRELATI

07.02.01 - RISPOSTA ALL'EMERGENZA ABITATIVA	Aumentare la capacità di risposta alla domanda di alloggi e all'emergenza abitativa, attraverso il recupero del patrimonio edilizio pubblico e l'introduzione di nuovi modelli di residenzialità che contrastino la creazione e l'isolamento di quartieri ghetto
09.02.04 - IL PATRIMONIO COMUNALE	Razionalizzare e valorizzare il patrimonio comunale attraverso strategie efficaci di real estate e l'individuazione di spazi per l'insediamento di nuove attività produttive

SEZIONE OPERATIVA

2 Obiettivi, Budget e Personale

2.1 Obiettivi 2023/2025 assegnati alle società partecipate

2.2 Stato attuazione obiettivi al 30/06/2022

2.3 Stato attuazione obiettivi società partecipate al 31/12/2021 e consuntivo indicatori quali-quantitativi di servizio

2.4 Consuntivazione piano di fabbisogno del personale delle società partecipate per l'anno 2021



Relazione sullo stato di attuazione degli indirizzi e obiettivi strategici



COMUNE DI GENOVA



Relazione sullo stato di attuazione degli indirizzi e obiettivi strategici

INDICE

<u>AZIENDA MOBILITA' E TRASPORTI S.P.A.</u>	1
<u>AZIENDA MULTISERVIZI E D'IGIENE URBANA GENOVA S.P.A.</u>	9
<u>AZIENDA SERVIZI FUNEBRI DEL COMUNE DI GENOVA S.R.L.</u>	19
<u>AZIENDA SERVIZI TERRITORIALI GENOVA S.P.A.</u>	23
<u>BAGNI MARINA GENOVESE S.R.L.</u>	32
<u>FARMACIE GENOVESI S.R.L.</u>	36
<u>FINANZIARIA SVILUPPO UTILITIES S.R.L.</u>	40
<u>GENOVA PARCHEGGI S.P.A.</u>	41
<u>JOB CENTRE S.R.L.</u>	53
<u>PORTO ANTICO DI GENOVA S.P.A.</u>	56
<u>SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE S.P.A.</u>	58
<u>SVILUPPO GENOVA S.P.A.</u>	63



SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE S.P.A.

Responsabile	FRANCIOLINI STEFANO	Assessori di riferimento	BUCCI Marco, PICIOCCHI Pietro
Linea di mandato	09 - CITTÀ DELLA RESPONSABILITÀ	Obiettivi strategici	09.02 - LE FINANZE DEL COMUNE

OBIETTIVI TRASVERSALI

Obiettivo	01 - Equilibrio della gestione economico/patrimoniale				
Area di intervento	1 - Presidio equilibri finanziari sistema "gruppo comune"				
Indicatore	Udm	Consuntivo 2021	Previsione 2022	Previsione 2023	Previsione 2024
Risultato d'esercizio: non negativo	EUR	1.005,00	587,00	731,00	4.589,00
Stato avanzamento al 30/06/2022					
Nel primo semestre 2022 si prevede di realizzare un risultato positivo, come da RPA 2022-2024, di € 294					

Obiettivo	02 - Rispetto indirizzi azionista in materia di contenimento dei costi di funzionamento con particolare riferimento ai costi di personale in applicazione del D.lgs. 175/2016				
Area di intervento	3 - Politiche gestione personale				
Indicatore	Udm	Consuntivo 2021	Previsione 2022	Previsione 2023	Previsione 2024
Rapporto % tra il margine operativo lordo e il costo del personale: non inferiore rispetto alla media dei tre esercizi precedenti chiusi	Perc.	594,42%	561,67%		
Nota previsto 2021	<i>Media triennio 2017/2019 = 303,33%</i>				
Nota previsto 2022	<i>Media triennio 2018 - 2020 = 561,67%</i>				
Rapporto % tra costi di funzionamento per "SERVIZI" (B7 da conto economico al netto dei servizi in appalto) e Valore della produzione: non superiore rispetto alla media dei tre esercizi precedenti chiusi	Perc.	22,80%	27,59%		
Nota previsto 2021	<i>Media triennio 2017/2019 = 27,17%</i>				
Nota previsto 2022	<i>Media triennio 2018 - 2020 = 27,59 %</i>				
Stato avanzamento al 30/06/2022					
Nel primo semestre 2022 non si rilevano scostamenti di valore significativi					

Obiettivo	03 - Rispetto obblighi trasparenza ed anticorruzione (disposizioni L. 190/2012 e ss.mm.ii., del DL 90/2014 conv. in L. 114/2014, del D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii e del D.Lgs. 175/2016 e ss.mm.ii., in linea con quanto previsto dalla Delibera ANAC 1134/2017)				
Area di intervento	6 - Rispetto degli obblighi sulla trasparenza e anticorruzione				
Indicatore	Udm	Consuntivo 2021	Previsione 2022	Previsione 2023	Previsione 2024
Pubblicazione sul sito web della Società del Documento di attestazione dell'Organismo Indipendente di Valutazione (OIV)	Perc.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Aggiornamento del Piano Triennale Prevenzione Corruzione e Trasparenza	Perc.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Attuazione delle misure di prevenzione della corruzione (PTPCT) definite dall'Ente nell'ambito di apposite check list	Perc.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%



SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE S.P.A.

OBIETTIVI TRASVERSALI

Obiettivo	03 - Rispetto obblighi trasparenza ed anticorruzione (disposizioni L. 190/2012 e ss.mm.ii., del DL 90/2014 conv. in L. 114/2014, del D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii e del D.Lgs. 175/2016 e ss.mm.ii., in linea con quanto previsto dalla Delibera ANAC 1134/2017)
Area di intervento	6 - Rispetto degli obblighi sulla trasparenza e anticorruzione
Stato avanzamento al 30/06/2022	
Obiettivo raggiunto, i dati di trasparenza e anticorruzione sono stati pubblicati sul sito della Società.	

OBIETTIVI SPECIFICI

Obiettivo	04 - Valorizzazioni immobiliari				
Area di intervento	4 - Livelli quali/quantitativi di servizio				
Indicatore	Udm	Consuntivo 2021	Previsione 2022	Previsione 2023	Previsione 2024
Completamento costruzione del nuovo Mercato dei Fiori	Date		31/12/2022 <i>Investimento per €2,3 milioni da R.P.A.</i>		
Progetto valorizzazione immobili di Via Porro e Via Campasso (project financing) - Programma residenziale di social-housing	Date	31/12/2021 <i>Aggiudicazione lavori</i>	31/12/2022 <i>Stato avanzamento per circa € 500.000 da R.P.A.</i>		
Stato avanzamento al 30/06/2022					
Per quanto riguarda la costruzione del nuovo Mercato dei Fiori sono in corso le attività di realizzazione dell'edificio, il cui completamento è previsto per il mese di settembre 2022					
Relativamente alla valorizzazione degli immobili di Via Porro e di Via del Campasso è in corso la realizzazione dell'efficientamento energetico del civico 6 di Via Porro i cui lavori saranno completati entro novembre 2022. Sono iniziate le attività preliminari per i civici 5 e 11. Per quanto riguarda gli immobili di Via del Campasso entro il mese di luglio 2022 verrà consegnato il progetto esecutivo con l'obiettivo temporale di consegnare il cantiere nel mese di ottobre 2022					

OBIETTIVI OPERATIVI DUP CORRELATI

09.02.04 - IL PATRIMONIO COMUNALE	Razionalizzare, mettere in sicurezza e valorizzare il patrimonio comunale, incentivando gli investimenti sul territorio
-----------------------------------	---

INDICATORI

Indicatori quali quantitativi di servizio	Udm	Consuntivo 2018	Consuntivo 2019	Consuntivo 2020	Consuntivo 2021
INDICATORI DI SERVIZIO	S/N				
N° alloggi assegnati in Social Housing	Num	14,00	6,00	3,00	6,00
<i>Nota consuntivo 2020 Immobili C.Storico pervenuti da Rigenova</i>					
<i>Nota consuntivo 2021 Nuovi contratti su immobili pervenuti da RiGenova</i>					
N° interventi di ripristino immobili in Social Housing	Num		1,00	4,00	4,00
<i>Nota consuntivo 2019 € 31.020 Smaltimento amianto e rifacim. tetto immobile v. Cremeno 37</i>					
<i>Nota consuntivo 2020 Interv. ripristino e manutenz. straordinarie 4 immobili ex Rigenova</i>					



SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE S.P.A.

INDICATORI

Indicatori quali quantitativi di servizio	Udm	Consuntivo 2018	Consuntivo 2019	Consuntivo 2020	Consuntivo 2021
INDICATORI PRESTAZIONALI	S/N				
INDICATORI PRESTAZIONALI DI TIPO TECNICO	S/N				
Dati di contesto	S/N				
N° immobili destinati alla vendita	Num	153,00	67,00	103,00	126,00
N° immobili destinati alla locazione	Num	106,00	117,00	112,00	251,00
Nota consuntivo 2019 106 destinati a social housing+11 ex Rigenova locabili					
Nota consuntivo 2020 106 destinati a social housing + 6 ex Rigenova locabili					
Nota consuntivo 2021 106 +18 alloggi destinati Social Housing + 127 alloggi Porro e Campasso da conferimento 30/07/2021					
Indicatori	S/N				
N° immobili venduti	Num	9,00	21,00	17,00	16,00
Nota consuntivo 2019 19 imm ad uso abitativo, 2 imm ad uso commerciale					
Nota consuntivo 2020 16 imm. abitativi ex Tono - 1 imm. abitativo Spim ex Rigenova					
Nota consuntivo 2021 16 immobili abitativi ex Tono					
N° immobili ad uso abitativo locati	Num	818,00	766,00	735,00	706,00
Nota consuntivo 2020 683 UI ex Tono e 52 UI ex Rigenova					
Nota consuntivo 2021 655 UI ex Tono e 51 ex RiGenova					
N° immobili ad uso commerciale locati	Num	175,00	187,00	203,00	183,00
Nota consuntivo 2019 36 imm attività comm.le, 10 imm di rilievo (Matitone, Mercato Bolzaneto, Giotto, Archi), 141 posti auto.					
Nota consuntivo 2020 154 posti auto - 11 UI di rilievo (Matitone, Mercato Bolzaneto, Giotto, Archi) - 38 UI attività commerciale					
Nota consuntivo 2021 131 posti auto - 12 UI di rilievo (Matitone, Mercato Ortofrutticolo Bolzaneto, Giotto, Archi) - 40 UI attività commerciale					
N° immobili locati = N° immobili ad uso abitativo locati+ N° immobile ad uso commerciale locati	Num	993,00	953,00	938,00	889,00
N° contratti rent to buy conclusi	Num				
N° immobili ad uso non abitativo locati con opzione di acquisto	Num	1,00	1,00	1,00	1,00
Nota consuntivo 2019 Via degli Archi civv. 1-3-5-7-9-11					
Nota consuntivo 2020 Via degli Archi civv. 1-3-5-7-9-11					
Nota consuntivo 2021 Via degli Archi civv. 1-3-5-7-9-11					
INDICATORI PRESTAZIONALI DI TIPO ECONOMICO	S/N				



SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE S.P.A.

INDICATORI

Indicatori quali quantitativi di servizio	Udm	Consuntivo 2018	Consuntivo 2019	Consuntivo 2020	Consuntivo 2021
Ricavi dalle vendite e dalle prestazioni	EUR	12.162.468,00	7.771.267,00	8.301.461,00	7.839.583,00
Nota consuntivo 2019 <i>Flessione dovuta ad assenza di vendite di immobili di pregio (nel 2018 venduto Mercato Fiori e sal. Tosse).</i>					
Nota consuntivo 2021 <i>Rispetto anno precedente venduto stesso numero immobili ma di valore inferiore</i>					
Ricavi da contratti di locazione per immobili ad uso abitativo	EUR	1.301.769,00	1.278.671,00	1.247.604,00	1.200.415,00
Nota consuntivo 2019 <i>Flessione delle locazioni per rilascio alloggi.</i>					
Nota consuntivo 2021 <i>Flessione delle locazioni per rilascio alloggi</i>					
Ricavi da contratti di locazione per immobili ad uso commerciale	EUR	5.525.589,00	5.257.039,00	5.292.137,00	5.372.602,00
Nota consuntivo 2019 <i>Minor valore dovuto principalmente alla vendita nel 2018 del Mercato Fiori</i>					
Nota consuntivo 2021 <i>Locazione del 20° piano del Matitone dal 2° semestre</i>					
Ricavi da contratti di locazione = Ricavi da contratti di locazione per immobili ad uso abitativo + Ricavi da contratti di locazione per immobili ad uso commerciale	EUR	6.827.358,00	6.535.710,00	6.538.472,00	6.573.016,00
Ricavi da vendita immobili	EUR	5.351.939,00	1.235.557,00	1.761.720,00	1.266.567,00
Nota consuntivo 2019 <i>Imm ad uso abitativo € 1.120.057 - ad uso comm.le € 115.500</i>					
Nota consuntivo 2020 <i>17 UI ad uso abitativo</i>					
Ricavo medio ad immobile ad uso abitativo locato = Ricavi da contratti di locazione per immobili ad uso abitativo/ N° immobili ad uso abitativo locati	EUR	1.591,40	1.669,28	1.697,42	1.700,30
Ricavo medio ad immobile ad uso commerciale locato = Ricavi da contratti di locazione per immobili ad uso commerciale/ N° immobili ad uso commerciale locati	EUR	31.574,79	28.112,51	26.063,39	29.847,78
Costi della produzione	EUR	9.427.266,00	8.580.096,00	8.564.122,00	8.111.270,00
Nota consuntivo 2019 <i>da bilancio 2019</i>					
Nota consuntivo 2021 <i>Ridotta quota di ammortamento a seguito allungamento diritto di superficie del Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto</i>					
Margine Operativo Lordo: valore non inferiore rispetto all'anno precedente	EUR	3.217.398,00	3.439.638,00	4.486.545,00	4.776.546,00
Nota consuntivo 2019 <i>da GePartecipate</i>					
Marginalità calcolata come rapporto tra MOL ed i ricavi dalle vendite e prestazioni= (Margine Operativo Lordo / Ricavi dalle vendite e dalle prestazioni)*100	%	26,45	44,26	45,95	60,92
INDICATORI PRESTAZIONALI TECNICI E DI TIPO ECONOMICO RELATIVI AL PERSONALE					
N° medio dipendenti	Num	11,50	11,00	12,46	15,17
Nota consuntivo 2019 <i>A giugno dimissioni di un tecnico, a ottobre nuova assunzione tecnico. A novembre assunzione di 2 amm.vi: 1 in contabilità, 1 in uff.Commerciale. Il 31 dic 2019 dimissioni per pensionamento di 1 amm.vo.</i>					
Nota consuntivo 2020 <i>Assunzione 1 addetto comunicazione & marketing a metà ottobre 2020; 1 interinale a nov e 1 interinale a dic.</i>					
Nota consuntivo 2021 <i>Assunzione a tempo determinato 2 tecnici - Dimissioni di 1 quadro a fine marzo 21 e 1 impiegato a fine ottobre 21</i>					



SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE S.P.A.

INDICATORI

Indicatori quali quantitativi di servizio	Udm	Consuntivo 2018	Consuntivo 2019	Consuntivo 2020	Consuntivo 2021
N° ore annuali lavorate	Ore	18.704,00	17.959,00	19.919,00	22.016,00
Tasso di assenza	%.	5,51	2,62	2,92	3,49
Costo del personale	EUR	677.197,00	635.003,00	619.178,00	706.097,00
Nota consuntivo 2019 <i>Il costo è diminuito rispetto al 2018: 2 persone in meno all'uff. tecnico e comm.le sostituite a fine anno 2019.</i>					
Incidenza % del costo del personale sui costi della produzione = (Costo del personale/Costi della produzione)*100	%.	7,18	7,40	7,67	8,70
Nota consuntivo 2019 <i>costi della produzione da RPA, B9 consuntivo</i>					
Produttività del personale calcolato come rapporto tra MOL e il N° medio dei dipendenti = Margine Operativo Lordo/ N° medio dipendenti	EUR	279.773,74	312.694,36	306.169,42	314.807,90

SEZIONE OPERATIVA

2 Obiettivi, Budget e Personale

2.1 Obiettivi 2023/2025 assegnati alle società partecipate

2.2 Stato attuazione obiettivi al 30/06/2022

2.3 Stato attuazione obiettivi società partecipate al 31/12/2021 e consuntivo indicatori quali-quantitativi di servizio

2.4 Consuntivazione piano di fabbisogno del personale delle società partecipate per l'anno 2021



Relazione finale sullo stato di attuazione degli indirizzi e obiettivi strategici





Relazione finale sullo stato di attuazione degli indirizzi e obiettivi strategici

INDICE

<u>AZIENDA MOBILITA' E TRASPORTI S.P.A.</u>	1
<u>AZIENDA MULTISERVIZI E D'IGIENE URBANA GENOVA S.P.A.</u>	10
<u>AZIENDA SERVIZI FUNEBRI DEL COMUNE DI GENOVA S.R.L.</u>	23
<u>AZIENDA SERVIZI TERRITORIALI GENOVA S.P.A.</u>	29
<u>BAGNI MARINA GENOVESE S.R.L.</u>	39
<u>FARMACIE GENOVESI S.R.L.</u>	43
<u>FINANZIARIA SVILUPPO UTILITIES S.R.L.</u>	47
<u>GENOVA PARCHEGGI S.P.A.</u>	48
<u>JOB CENTRE S.R.L.</u>	61
<u>PORTO ANTICO DI GENOVA S.P.A.</u>	64
<u>SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE S.P.A.</u>	66
<u>SVILUPPO GENOVA S.P.A.</u>	71



SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE S.P.A.

Responsabile	FRANCIOLINI STEFANO	Assessori di riferimento	BUCCI Marco, PICIOCCHI Pietro
Linea di mandato	09 - CITTÀ DELLA RESPONSABILITÀ	Obiettivi strategici	09.02 - LE FINANZE DEL COMUNE

OBIETTIVI TRASVERSALI

Obiettivo	01 - Equilibrio della gestione economico/patrimoniale					
Area di intervento	1 - Presidio equilibri finanziari sistema "gruppo comune"					
Indicatore	Udm	Consuntivo 2020	Previsione 2021	Consuntivo 2021	Previsione 2022	Previsione 2023
Risultato d'esercizio: non negativo	EUR	3.185,00 <i>Consuntivo 2020</i>	110.957,00	1.005,00	587,00	731,00
Nota consuntivo 2021 <i>Minor margine su vendite immobiliari abitative</i>						
Stato avanzamento al 31/12/2021						

Obiettivo	02 - Rispetto indirizzi azionista in materia di contenimento dei costi di funzionamento con particolare riferimento ai costi di personale in applicazione del D.lgs. 175/2016					
Area di intervento	3 - Politiche gestione personale					
Indicatore	Udm	Consuntivo 2020	Previsione 2021	Consuntivo 2021	Previsione 2022	Previsione 2023
Rapporto % tra il margine operativo lordo e il costo del personale: non inferiore rispetto alla media dei tre esercizi precedenti chiusi	Perc.	724,60%	303,33%	594,42%	561,67%	
Nota consuntivo 2020 <i>dato consuntivo 2020</i>						
Nota previsto 2021 <i>Media triennio 2017/2019 = 303,33%</i>						
Nota previsto 2022 <i>Media triennio 2018 - 2020 = 561,67%</i>						
Rapporto % tra costi di funzionamento per "SERVIZI" (B7 da conto economico al netto dei servizi in appalto) e Valore della produzione: non superiore rispetto alla media dei tre esercizi precedenti chiusi	Perc.	22,07%	27,17%	22,80%	27,59%	
Nota consuntivo 2020 <i>dato consuntivo 2020. (Non valutabile rispetto al triennio precedente a causa della fusione Tono in Spim del 2018)</i>						
Nota previsto 2021 <i>Media triennio 2017/2019 = 27,17%</i>						
Nota previsto 2022 <i>Media triennio 2018 - 2020 = 27,59 %</i>						
Stato avanzamento al 31/12/2021						



SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE S.P.A.

OBIETTIVI TRASVERSALI

Obiettivo	03 - Rispetto obblighi trasparenza ed anticorruzione (disposizioni L. 190/2012 e ss.mm.ii., del DL 90/2014 conv. in L. 114/2014, del D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii e del D.Lgs. 175/2016 e ss.mm.ii., in linea con quanto previsto dalla Delibera ANAC 1134/2017)					
Area di intervento	6 - Rispetto degli obblighi sulla trasparenza e anticorruzione					
Indicatore	Udm	Consuntivo 2020	Previsione 2021	Consuntivo 2021	Previsione 2022	Previsione 2023
Pubblicazione sul sito web della Società del Documento di attestazione dell'Organismo Indipendente di Valutazione (OIV)	Perc.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Aggiornamento del Piano Triennale Prevenzione Corruzione e Trasparenza	Perc.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Nota consuntivo 2020 L'aggiornamento è stato completato entro il 31/12/2020						
Nota consuntivo 2021 Il piano di programmazione triennale 2021-2023 sulla Trasparenza e Corruzione è stato pubblicato sul sito istituzionale della Società entro i termini previsti dall'Autorità al 30 aprile 2021						
Attuazione delle misure di prevenzione della corruzione (PTPCT) definite dall'Ente nell'ambito di apposite check list	Perc.		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Nota consuntivo 2021 La Società ha introdotto una nuova procedura aziendale denominata GOV 6 relativamente alle modalità specifiche di segnalazione di irregolarità o illeciti						
Stato avanzamento al 31/12/2021						

OBIETTIVI SPECIFICI

Obiettivo	04 - Valorizzazioni immobiliari					
Area di intervento	4 - Livelli quali/quantitativi di servizio					
Indicatore	Udm	Consuntivo 2020	Previsione 2021	Consuntivo 2021	Previsione 2022	Previsione 2023
Valorizzazione e vendita Palazzo Galliera	Date		31/12/2021 <i>Presentazione progetto valorizzazione</i>	31/12/2021 <i>Presentazione progetto valorizzazione</i>	31/12/2022 <i>Vendita</i>	
Nota consuntivo 2021 In data 22/06/21 è stato presentato lo studio di fattibilità tecnico-economico. Il Comune di Genova in data 18/03/2022 ha presentato istanza alla Soprintendenza finalizzata al conferimento dell'immobile a Spim entro il 2022						
Progetto valorizzazione immobili di Via Porro e Via Campasso (project financing) - Programma residenziale di social-housing	Date		31/12/2021 <i>Individuazione del vincitore</i>	31/12/2021 <i>Aggiudicazione lavori</i>	31/12/2022 <i>Stato avanzamento per circa € 500.000 da R.P.A.</i>	
Nota consuntivo 2021 Ad agosto 2021 si è conclusa la gara per il servizio di Global Service degli impianti tecnologici con l'aggiudicazione dei lavori a Iren Smart Solution						
Stato avanzamento al 31/12/2021						

OBIETTIVI OPERATIVI DUP CORRELATI

09.02.04 - IL PATRIMONIO COMUNALE	Razionalizzare, mettere in sicurezza e valorizzare il patrimonio comunale, incentivando gli investimenti sul territorio
-----------------------------------	---



SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE S.P.A.

INDICATORI

Indicatori quali quantitativi di servizio	Udm	Consuntivo 2018	Consuntivo 2019	Consuntivo 2020	Consuntivo 2021
INDICATORI DI SERVIZIO	S/N				
N° alloggi assegnati in Social Housing	Num	14,00	6,00	3,00	6,00
<i>Nota consuntivo 2018</i> Prosegue la locazione in social housing degli immobili ristrutturati nel Centro Storico pervenuti dalla scissione di Rigenova.					
<i>Nota consuntivo 2020</i> Immobili C.Storico pervenuti da Rigenova					
<i>Nota consuntivo 2021</i> Nuovi contratti su immobili pervenuti da RiGenova					
N° interventi di ripristino immobili in Social Housing	Num		1,00	4,00	4,00
<i>Nota consuntivo 2019</i> € 31.020 Smaltimento amianto e rifacim. tetto immobile v. Cremeno 37					
<i>Nota consuntivo 2020</i> Interv. ripristino e manutenz. straordinarie 4 immobili ex Rigenova					
INDICATORI PRESTAZIONALI	S/N				
INDICATORI PRESTAZIONALI DI TIPO TECNICO	S/N				
Dati di contesto	S/N				
N° immobili destinati alla vendita	Num	153,00	67,00	103,00	126,00
<i>Nota consuntivo 2018</i> Incremento conseguente alla fusione di Tono in Spim.					
N° immobili destinati alla locazione	Num	106,00	117,00	112,00	251,00
<i>Nota consuntivo 2018</i> Incremento dovuto alla fusione di Tono in Spim.					
<i>Nota consuntivo 2019</i> 106 destinati a social housing+11 ex Rigenova locabili					
<i>Nota consuntivo 2020</i> 106 destinati a social housing + 6 ex Rigenova locabili					
<i>Nota consuntivo 2021</i> 106 +18 alloggi destinati Social Housing + 127 alloggi Porro e Campasso da conferimento 30/07/2021					
Indicatori	S/N				
N° immobili venduti	Num	9,00	21,00	17,00	16,00
<i>Nota consuntivo 2018</i> 7 immobili ad uso abitativo di Tono e 2 immobili commerciali di Spim.					
<i>Nota consuntivo 2019</i> 19 imm ad uso abitativo, 2 imm ad uso commerciale					
<i>Nota consuntivo 2020</i> 16 imm. abitativi ex Tono - 1 imm. abitativo Spim ex Rigenova					
<i>Nota consuntivo 2021</i> 16 immobili abitativi ex Tono					
N° immobili ad uso abitativo locati	Num	818,00	766,00	735,00	706,00
<i>Nota consuntivo 2018</i> n. 738 immobili ad uso abitativo pervenuti dalla fusione TONO in Spim.					
<i>Nota consuntivo 2020</i> 683 UI ex Tono e 52 UI ex Rigenova					
<i>Nota consuntivo 2021</i> 655 UI ex Tono e 51 ex RiGenova					



SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE S.P.A.

INDICATORI

Indicatori quali quantitativi di servizio	Udm	Consuntivo 2018	Consuntivo 2019	Consuntivo 2020	Consuntivo 2021
N° immobili ad uso commerciale locati	Num	175,00	187,00	203,00	183,00
Nota consuntivo 2018 33 UI attiv. comm.le, 10 UI di rilievo (Matitone, Bolzaneto, Giotto, Archi, Garden), 131 posti auto					
Nota consuntivo 2019 36 imm attività comm.le, 10 imm di rilievo (Matitone, Mercato Bolzaneto, Giotto, Archi), 141 posti auto.					
Nota consuntivo 2020 154 posti auto - 11 UI di rilievo (Matitone, Mercato Bolzaneto, Giotto, Archi) - 38 UI attività commerciale					
Nota consuntivo 2021 131 posti auto - 12 UI di rilievo (Matitone, Mercato Ortofrutticolo Bolzaneto, Giotto, Archi) - 40 UI attività commerciale					
N° immobili locati = N° immobili ad uso abitativo locati+ N° immobile ad uso commerciale locati	Num	993,00	953,00	938,00	889,00
N° contratti rent to buy conclusi	Num				
N° immobili ad uso non abitativo locati con opzione di acquisto	Num	1,00	1,00	1,00	1,00
Nota consuntivo 2019 Via degli Archi civv. 1-3-5-7-9-11					
Nota consuntivo 2020 Via degli Archi civv. 1-3-5-7-9-11					
Nota consuntivo 2021 Via degli Archi civv. 1-3-5-7-9-11					
INDICATORI PRESTAZIONALI DI TIPO ECONOMICO	S/N				
Ricavi dalle vendite e dalle prestazioni	EUR	12.162.468,00	7.771.267,00	8.301.461,00	7.839.583,00
Nota consuntivo 2018 Incremento dovuto alle vendite di SPIM + 2.513.000, alle vendite di Tono pervenute a seguito fusione + 465.939, alle locazioni di Spim + 419.476 e alle locazioni abitative pervenute con la fusione di Tono + 1.090.390 .					
Nota consuntivo 2019 Flessione dovuta ad assenza di vendite di immobili di pregio (nel 2018 venduto Mercato Fiori e sal. Tosse).					
Nota consuntivo 2021 Rispetto anno precedente venduto stesso numero immobili ma di valore inferiore					
Ricavi da contratti di locazione per immobili ad uso abitativo	EUR	1.301.769,00	1.278.671,00	1.247.604,00	1.200.415,00
Nota consuntivo 2018 Incremento dei ricavi da locaz. abitativo di € 1.090.390 dovuto alla fusione di TONO in SPIM.					
Nota consuntivo 2019 Flessione delle locazioni per rilascio alloggi.					
Nota consuntivo 2021 Flessione delle locazioni per rilascio alloggi					
Ricavi da contratti di locazione per immobili ad uso commerciale	EUR	5.525.589,00	5.257.039,00	5.292.137,00	5.372.602,00
Nota consuntivo 2018 Diminuzione dovuta principalmente al rilascio di 3 p. del Matitone locati a P.Wurth e alla vendita del mercato dei fiori locato al Comune di Genova.					
Nota consuntivo 2019 Minor valore dovuto principalmente alla vendita nel 2018 del Mercato Fiori					
Nota consuntivo 2021 Locazione del 20° piano del Matitone dal 2° semestre					
Ricavi da contratti di locazione = Ricavi da contratti di locazione per immobili ad uso abitativo + Ricavi da contratti di locazione per immobili ad uso commerciale	EUR	6.827.358,00	6.535.710,00	6.538.472,00	6.573.016,00
Ricavi da vendita immobili	EUR	5.351.939,00	1.235.557,00	1.761.720,00	1.266.567,00
Nota consuntivo 2018 Venduti n. 2 immobili ad uso comm.le di Spim per € 4.886.000 e n. 7 immobili ad uso abitativo di Tono per € 465.939.					
Nota consuntivo 2019 Imm ad uso abitativo € 1.120.057 - ad uso comm.le € 115.500					
17 UI ad uso abitativo					



SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE S.P.A.

INDICATORI

Indicatori quali quantitativi di servizio	Udm	Consuntivo 2018	Consuntivo 2019	Consuntivo 2020	Consuntivo 2021
Ricavi da vendita immobili	EUR	5.351.939,00	1.235.557,00	1.761.720,00	1.266.567,00
Nota consuntivo 2020					
Ricavo medio ad immobile ad uso abitativo locato = Ricavi da contratti di locazione per immobili ad uso abitativo/ N° immobili ad uso abitativo locati	EUR	1.591,40	1.669,28	1.697,42	1.700,30
Ricavo medio ad immobile ad uso commerciale locato = Ricavi da contratti di locazione per immobili ad uso commerciale/ N° immobili ad uso commerciale locati	EUR	31.574,79	28.112,51	26.063,39	29.847,78
Costi della produzione	EUR	9.427.266,00	8.580.096,00	8.564.122,00	8.111.270,00
Nota consuntivo 2018 <i>In merito al decremento dei costi si rammenta che nell'esercizio 2017 i costi erano gravati da due fondi rischi: uno di Euro 6.612.000 legato al magazzino immobili (adeguamento del magazzino ai valori di mercato) ed uno di 5.241.496 stanziato da SVI relativo ad una causa con Agenzia delle Entrate</i>					
Nota consuntivo 2019 <i>da bilancio 2019</i>					
Nota consuntivo 2021 <i>Ridotta quota di ammortamento a seguito allungamento diritto di superficie del Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto</i>					
Margine Operativo Lordo: valore non inferiore rispetto all'anno precedente	EUR	3.217.398,00	3.439.638,00	4.486.545,00	4.776.546,00
Nota consuntivo 2019 <i>da GePartecipate</i>					
Marginalità calcolata come rapporto tra MOL ed i ricavi dalle vendite e prestazioni= (Margine Operativo Lordo / Ricavi dalle vendite e dalle prestazioni)*100	%.	26,45	44,26	45,95	60,92
INDICATORI PRESTAZIONALI TECNICI E DI TIPO ECONOMICO RELATIVI AL PERSONALE					
N° medio dipendenti	Num	11,50	11,00	12,46	15,17
Nota consuntivo 2019 <i>A giugno dimissioni di un tecnico, a ottobre nuova assunzione tecnico. A novembre assunzione di 2 amm.vi: 1 in contabilità, 1 in uff. Commerciale. Il 31 dic 2019 dimissioni per pensionamento di 1 amm.vo.</i>					
Nota consuntivo 2020 <i>Assunzione 1 addetto comunicazione & marketing a metà ottobre 2020; 1 interinale a nov e 1 interinale a dic.</i>					
Nota consuntivo 2021 <i>Assunzione a tempo determinato 2 tecnici - Dimissioni di 1 quadro a fine marzo 21 e 1 impiegato a fine ottobre 21</i>					
N° ore annuali lavorate	Ore	18.704,00	17.959,00	19.919,00	22.016,00
Tasso di assenza	%.	5,51	2,62	2,92	3,49
Costo del personale	EUR	677.197,00	635.003,00	619.178,00	706.097,00
Nota consuntivo 2018 <i>Si segnala un incremento di € 26.335 dovuto al costo di 3 persone in interinale (una delle quali part time) nel periodo ago/dic ed un complessivo decremento del costo del personale principalmente a seguito delle dimissioni di un quadro il 31/12/17. Ai costi della voce B9 è stato sommato il costo mensa di € 13.433.</i>					
Nota consuntivo 2019 <i>Il costo è diminuito rispetto al 2018: 2 persone in meno all'uff. tecnico e comm.le sostituite a fine anno 2019.</i>					
Incidenza % del costo del personale sui costi della produzione = (Costo del personale/Costi della produzione)*100	%.	7,18	7,40	7,67	8,70
Nota consuntivo 2019 <i>costi della produzione da RPA, B9 consuntivo</i>					
Produttività del personale calcolato come rapporto tra MOL e il N° medio dei dipendenti = Margine Operativo Lordo/ N° medio dipendenti	EUR	279.773,74	312.694,36	306.169,42	314.807,90

SEZIONE OPERATIVA

2 Obiettivi, Budget e Personale

2.1 Obiettivi 2023/2025 assegnati alle società partecipate

2.2 Stato attuazione obiettivi al 30/06/2022

2.3 Stato attuazione obiettivi società partecipate al 31/12/2021 e consuntivo indicatori qual-quantitativi di servizio

2.4 Consuntivazione piano di fabbisogno del personale delle società partecipate per l'anno 2021

Società Per il Patrimonio Immobiliare partecipata%	fabbisogno del personale		logo società	Società Partecipate Preconsuntivo 2022 e Proiezione 2023-2025	
	Media triennio 2011 - 2013	Precons 2022		Prev. 2023	Prev. 2024
PIANO DEL FABBISOGNO DEL PERSONALE					
Spesa del personale					
A					
1 Retribuzioni lorde, salario accessorio e lavoro straordinario dipendente con contratto a tempo indeterminato e a tempo determinato o altre forme flessibili	413.358	460.619	442.139	455.180	460.000
2 Spese per il proprio personale utilizzato, senza estinzione del rapporto di lavoro, in strutture e organismi variamente denominati partecipati o comunque facenti capo alla società					
3 Spese per collaborazione coordinata e continuativa, per contratti di somministrazione lavoro e per altre forme di rapporto di lavoro flessibile	30.891	42.000	24.000		
4 Spese per personale con contratti di formazione lavoro					
5 Contributi obbligatori e forme assicurative obbligatorie e/o discrezionali a carico del datore di lavoro, benefits etc	125.408	140.988	134.836	138.950	139.875
6 Accantonamenti (TFR , rinnovo CCNL...)	37.651	49.890	42.650	39.500	41.000
7 Oneri per il nucleo familiare, buoni pasto (mensa)	46.341	22.681	22.261	21.561	21.600
8 Somme rimborsate ad altre società per personale utilizzato in distacco					
9 Spese per la formazione e rimborsi per le missioni	3.009	5.000	5.000	5.000	7.000
10 Altri oneri					
TOTALE A)	656.658	721.178	670.886	660.191	669.475
B					
1 Spese di personale totalmente a carico di finanziamenti comunitari o privati, la cui copertura sia direttamente correlata alla loro attività;					
2 Spese per la formazione e rimborsi per le missioni;	3.009	5.000	5.000	5.000	7.000
3 Spese per il personale utilizzato (in distacco) presso altre società per cui è previsto il rimborso delle aziende utilizzatrici;					
4 Oneri derivanti da rinnovi contrattuali e/o relativi accantonamenti (per gli anni successivi al triennio 2011-2013);					
5 Spese per il personale appartenente alle categorie protette (nei limiti delle assunzioni obbligatorie per legge);					
6 Quota incentivante relativa a specifiche premialità direttamente correlate a voci di incrementi di ricavi;					
7 Incentivi per la progettazione se previsti dalla normativa applicabile all'azienda.					
Totale B)	3.009	5.000	5.000	5.000	7.000
Totale A-B	653.649	716.178	665.886	655.191	662.475
Dipendenti a tempo indeterminato					
Numero totale dipendenti inizio anno (0101)	11,33	10	12	11	11
Assunzioni	0,67	3			
Cessazioni	0,33	1	1		
Numero dipendenti a fine anno (31.12)	11,67	12	11	11	11
Dipendenti a tempo determinato o altre forme flessibili					
Numero totale dipendenti inizio anno (01.01)		5	1	3	3
Assunzioni	0,33		3		
Cessazioni		4	-1		
Numero dipendenti a fine anno (31.12)	0,33	1	3	3	3
Numero totale dipendenti a fine anno (31.12)	12,00	13,00	14,00	14,00	14,00
Margine Operativo Lordo aziendale	15.333,33	4.027.817	4.129.735	4.090.472	4.267.396
Indice di produttività del personale aziendale (Totale MOL/A)	0,02	5,59	6,16	6,20	6,37

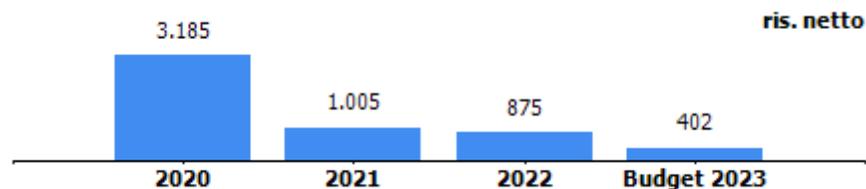
oggetto sociale (estratto)

attività edilizia e in particolare costruzione, acquisto e vendita di immobili di qualsiasi natura sia propri che degli enti soci, gestione e/o affitto di detti immobili, esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; partecipazione a trattative private e pubbliche, licitazioni, gare ed appalti per gli enti soci; promozione e realizzazione della costruzione e successivo mantenimento di una struttura immobiliare, dotata di servizi ed impiantistica, destinata ad ospitare la sede di un mercato generale ortofrutticolo all'ingrosso nel Comune di Genova a Bolzaneto...

capitale sociale: € 102.391.900,00**soci:** comune di genova 100,00%**servizi affidati dal Comune di Genova:**

La società gestisce patrimonio immobiliare locato in prevalenza al Comune di Genova

In data 28 maggio 2020 è stata sottoscritta una convenzione per l'affidamento a S.P.IM. da parte del Comune di Genova dell'incarico di vendita e valorizzazione del patrimonio immobiliare di esclusiva proprietà della Civica Amministrazione con validità dal 01/06/2020 e durata di due anni, rinnovata tacitamente per la medesima durata.

carta dei servizi: adottata nel 2012 e aggiornata annualmente**risultato netto al 31 dicembre 2022: € 875 (preconsuntivo)**

SEZIONE OPERATIVA

3 Relazioni Previsionali aziendali delle Società partecipate

3.1 Società controllate direttamente "in house"

3.2 Società controllate direttamente



Relazione Previsionale Aziendale

2023-2025

ottobre 2022



1 - OVERVIEW

MISSION

Spim Società per il Patrimonio Immobiliare S.p.A. è una società per azioni “in house” partecipata al 100% dal Comune di Genova con capitale sociale di 102.391.900 euro. Il patrimonio immobiliare del gruppo ammonta a circa 182 milioni di euro ed è costituito da immobili residenziali locati a canone moderato, immobili residenziali e commerciali destinati alla vendita, immobili strategici come il Matitone e il mercato ortofrutticolo di Bolzaneto. Attraverso il Gruppo Spim il Comune di Genova ha promosso, a partire dal 2001, un innovativo percorso di promozione e di gestione del patrimonio immobiliare comunale, articolato su due linee guida:

- ⇒ gestione del processo di dismissione e valorizzazione del patrimonio comunale disponibile;
- ⇒ realizzazione e promozione di interventi immobiliari al servizio della Civica Amministrazione e dei cittadini, riqualificazione di 127 immobili nelle vie Porro e del Campasso, rifacimento del tetto del Mercato ortofrutticolo di Bolzaneto, costruzione del nuovo Mercato dei fiori, gestione di edilizia sociale a canone moderato di 124 immobili propri e della Civica Amministrazione, ristrutturazione degli immobili di via Prè civici 12 e 14 nell’ambito del Programma PINQuA confluito nel PNRR, acquisizione e ristrutturazione del Cinema ex Nazionale di Molassana;
- ⇒ efficientamento energetico del Matitone cd. “Genius”

COMPOSIZIONE DEL GRUPPO

La società è partecipata al 100% dal Comune di Genova. Spim è iscritta quale organismo “in house” presso l’ANAC ai sensi dell’art. 192 del D.lgs. 50/2016.

A seguito del processo di razionalizzazione delle partecipate degli Enti Territoriali, il gruppo Spim è stato sensibilmente ridotto attraverso fusioni e liquidazioni. Attualmente ha partecipazioni nelle seguenti società:



- 1- S.V.I. S.r.l., partecipata da Spim al 100%, ha sostanzialmente terminato la propria attività nel 2007, anno in cui è stata posta in liquidazione.
- 2- Società Gestione Mercato (SGM) S.C.r.l., di cui Spim detiene il 35% del capitale, ha consentito di dare vita ad un modello di cogestione pubblico–privata del Centro Agroalimentare di Genova che non ha eguali in tutta Italia nel settore di riferimento.

KEY FINANCIAL

Key Financial	consuntivo 2021	preconsuntivo 2022	previsione 2023	previsione 2024	previsione 2025
valore produzione	10.174.208	10.421.782	11.147.863	13.065.481	13.010.410
MOL	4.197.206	4.027.817	4.129.735	4.090.472	4.267.396
risultato netto	1.005	875	402	712	152.063
PN	121.924.747	121.925.622	121.926.024	n.r.	n.r.
PFN	-41.873.344	-44.288.427	-47.338.808	n.r.	n.r.
ricavi da Comune di Genova (contratto di servizio, contributi, ecc.)	4.776.564	4.865.320	5.365.320	5.365.320	5.365.320

2 - PIANO INDUSTRIALE, AZIONI DI PIANO E INDICATORI DI PERFORMANCE

PROSPETTIVE STRATEGICHE

Il Socio Unico ha manifestato la volontà di attribuire a Spim ulteriore attività di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, coinvolgendo la Società in nuove iniziative illustrate di seguito. Ciò consentirà a Spim la prosecuzione dell'attività aziendale nei termini della continuità e della soddisfazione economica.

Di seguito, ed in sintesi, sono elencati gli obiettivi strategici per il periodo 2022-2025:

1. INTERVENTI DI SOCIAL HOUSING

- Spim, proprietaria di un cospicuo patrimonio immobiliare ad uso abitativo, è proponente di un intervento di Social Housing destinato a rispondere alla richiesta sempre più pressante di alloggi a canone calmierato. E' stato sottoscritto un accordo con il Comune di Genova – Direzione Politiche della Casa che prevede un contributo con fondi localizzati dalla Regione Liguria da utilizzare per la conversione di 124 alloggi in edilizia sociale diffusi nel territorio cittadino. Relativamente ai primi 106 alloggi il progetto è diviso in due lotti; a dicembre 2021 sono stati avviati i cantieri per entrambi



i lotti con previsione di fine lavori entro dicembre 2023 per il lotto 1 ed entro fine marzo 2023 per il lotto 2. Per quanto riguarda i 18 alloggi nel mese di settembre 2022 è stata avviata l'apertura del cantiere con previsione di fine lavori entro luglio 2023;

- A seguito del conferimento a Spim di 127 immobili del valore di Euro 5.296.425 siti in Via Porro e Via Campasso, con la finalità di realizzare un "Programma residenziale di social housing" rivolto ai giovani studenti e agli anziani nel corso del 2022 sono state avviate le attività di riqualificazione nell'ambito del c.d. Superbonus. Per quanto riguarda Via Porro 6 le attività sono attualmente in corso e i lavori saranno completati entro marzo 2023. Sono state inoltre avviate le attività preliminari per Via Porro 5 e 11 i cui lavori saranno completati entro maggio 2023. Per quanto riguarda gli immobili di Via del Campasso 39-41 entro la fine di ottobre verrà consegnato il progetto esecutivo con l'obiettivo temporale di consegnare il cantiere nel mese di novembre 2022. La previsione di fine lavori è stimata nel mese di ottobre 2023.

Relativamente alla ristrutturazione interna degli appartamenti per Via Porro 6 è in corso la gara per la progettazione che sarà conclusa entro il mese di ottobre 2022 e le relative attività di progettazione saranno completate nel mese di gennaio 2023, mentre per gli immobili per Via Porro 5-11 e Via del Campasso 39-41 è prevista la gara entro il mese di aprile 2023;

- Ad aprile 2022 sono stati completati i lavori per la realizzazione di 6 alloggi destinati a social housing nell'immobile di via Minoretti. La struttura di inclusione sociale è stata presa in carico dal Comune di Genova in coordinamento con Caritas per la gestione.

2. VALORIZZAZIONI E RIQUALIFICAZIONI IMMOBILIARI

- La valorizzazione e la vendita di Palazzo Galliera in via Garibaldi, con accesso da salita S. Francesco, sito in posizione strategica nel cuore del centro storico di Genova, si colloca nell'ambito della convenzione sottoscritta fra il Comune di Genova e la sua controllata Spim per il realizzo di immobili di proprietà della Civica Amministrazione. Il progetto di recupero dell'immobile, prevede la destinazione a foresteria da adibire a residenze di pregio. Il Comune di Genova in data 18 marzo 2022 ha presentato istanza alla Soprintendenza finalizzata al conferimento dell'immobile a Spim; sono in



corso le interlocuzioni con il Comune di Genova per addivenire all'atto di permuta l'immobile in oggetto e diversi immobili di Spim non funzionali all'attività della società.

- Riqualficazione dell'ex *mercato ovo avicolo di via del Campasso*, immobile di cui è stato conservato il portale vincolato per motivi architettonici, che prevede la realizzazione di una scuola materna, di un impianto sportivo e di un immobile ad uso commerciale per rispondere alle esigenze del quartiere, contribuendo a realizzare un valido polo territoriale per la sicurezza della zona. I lavori di riqualficazione, gestiti direttamente dal Comune di Genova, sono attualmente in corso e verranno completati presumibilmente entro la fine del 2023.
- Nell'ambito del Programma PINQuA (Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare) confluito nel PNRR sono previsti gli interventi su due immobili siti in via *Prè civ. 12 e 14*, in parte di proprietà di Spim, in parte di proprietà del Comune di Genova, da utilizzare per edilizia residenziale di tipo sociale convenzionata a canone moderato. La gara per l'individuazione della ditta appaltatrice sarà bandita entro dicembre 2022 e i lavori avranno inizio indicativamente nel mese di marzo 2023 con la previsione temporale di completamento entro settembre 2024.
- Il 21 marzo 2022 Spim ha sottoscritto un contratto preliminare per l'acquisto di un immobile in via Molassana 37. Si tratta di una palazzina di 4 piani il cui piano terra e primo piano ospitano platea e galleria del *Cinema Nazionale*, ai piani superiori si trovano 4 appartamenti. L'atto di compravendita si è perfezionato in data 4 luglio 2022 a rogito notaio Grasso Roberto. L'immobile deve essere sottoposto ad una profonda ristrutturazione. Ad oggi la Società ha predisposto una gara per le attività di sanificazione/disinfestazione interna – chiusura dei serramenti e sgombero dei locali al fine di rendere visitabile l'edificio con la finalità sociale da valutare con la Civica Amministrazione.
- Il progetto di *efficientamento energetico del Matitone* cd. "Gen-ius", di cui fanno parte il Comune di Genova, Spim ed altri comuni della città metropolitana, è co-finanziato dalla Banca Europea degli Investimenti ed ha come scopo il finanziamento di progetti legati all'efficientamento energetico degli edifici della pubblica amministrazione.



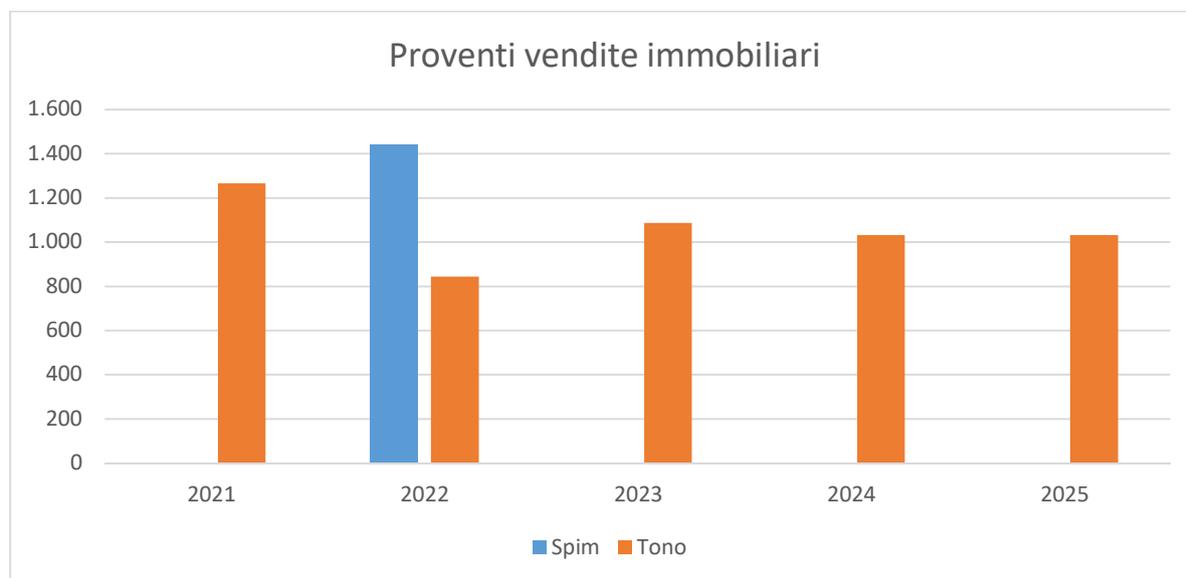
L'appalto è stato affidato all'RTI costituito da IREN Smart Solutions ed Engie S.p.A. a seguito di gara pubblica indetta dalla Stazione Unica Appaltante del Comune di Genova. Le attività di cantierizzazione sono iniziate ad agosto 2022 per le parti comuni con previsione di fine lavori, relativamente alla parte impiantistica, entro marzo 2023. Sono state avviate ad ottobre 2022 le lavorazioni all'interno dei vari piani dell'edificio, in quanto interferenti con l'attività del personale dipendente del Comune di Genova.

3. VENDITE IMMOBILIARI

Il processo di dismissione del patrimonio disponibile, avviato nel 2001 e ancora in corso, ha riguardato oltre 4200 unità immobiliari, di cui circa 3600 ad uso abitativo e 600 ad uso diverso. Al dato di Spim per l'esercizio 2022 pari ad Euro 1.441.000 si aggiunge la vendita dell'immobile di Via Giotto realizzata a luglio per un importo di Euro 2.030.000, immobile iscritto nell'attivo delle immobilizzazioni e che ha generato una plusvalenza di Euro 147.000

Nel triennio 2023-2025 le vendite sono considerate stabili.

ANDAMENTO DEI RICAVI DA VENDITE





4. MANUTENZIONI STRAORDINARIE E ORDINARIE

- A inizio ottobre 2020 sono stati affidati ad un'ATI i lavori di rifacimento del tetto del mercato di Bolzaneto. L'importo stimato per l'intero intervento ammonta a Euro 2,2 milioni con previsione di fine lavori nel mese di dicembre 2022;
- Con la DGC-2020-298 del 17 dicembre 2020 è stata approvata la concessione di un trasferimento in conto capitale Euro 524.590 destinato specificatamente all'intervento di manutenzione straordinaria finalizzata alla risoluzione delle infiltrazioni che colpiscono il complesso di Via degli Archi 1-3-5-7-9-11-13-15-17 e 23rr provenienti dal tratto di strada di Corso Podestà. Il quadro economico prevede maggior oneri per un totale di Euro 890.000 e pertanto la Società rimane in attesa della copertura finanziaria da parte dell'Ente per far fronte all'impegno prima di iniziare i lavori
- A seguito dell'affidamento da parte della Civica Amministrazione a Spim della costruzione del nuovo Mercato dei Fiori, si segnala che sono in fase di conclusione le attività di realizzazione dell'edificio, un manufatto di circa 1.600 mq coperti e 3.500 mq scoperti. Per la realizzazione del fabbricato è stato necessario accedere ad un finanziamento di 3 milioni di Euro, garantito per il 75% da Mediocredito Centrale. E' prevista la fine lavori nel mese di novembre 2022.

AZIONI DI PIANO

Le azioni di correzione del conto economico intraprese, o in itinere, sono le seguenti:

- ⇒ Affidamento in via esclusiva e completa da parte del Socio Comune di Genova della gestione e valorizzazione della totalità del patrimonio immobiliare utilizzando l'esperienza maturata da SPIM;
- ⇒ Si fa presente, inoltre, che un'ulteriore azione di piano di sicura efficacia, non ancora prevista nel budget triennale, è rappresentata da quanto meglio esposto al capitolo "Tassazione degli immobili" di pag. 16.



Controllata S.V.I. s.r.l. in liquidazione

La società ha sostanzialmente cessato la propria attività nel 2007 ed è stata posta in liquidazione con verbale di Assemblea iscritto al Registro delle Imprese di Genova in data 31 dicembre 2007.

La chiusura dell'attività liquidatoria (e conseguente estinzione della Società) dipende dalla definitiva chiusura del contenzioso tributario con l'Agenzia delle Entrate.

In data 16 maggio 2020 l'Avvocatura Generale dello Stato, ha notificato a S.V.I. ricorso per Cassazione avverso la sentenza n° 744 depositata il 12 giugno 2019 che accoglieva il ricorso per riassunzione annullando integralmente l'avviso di liquidazione. Alla luce di tale ultima circostanza, e al di là di ogni eccezione in merito ad eventuali vizi di procedura, di legittimità o altro, è stato nominato l'Avvocato quale patrocinatore in rappresentanza e difesa della società in Cassazione.

In data 21 luglio 2021 l'Avv. avendo superato il concorso da giudice amministrativo, ha cessato l'esercizio della professione forense e pertanto ha rinunciato al mandato difensivo al giudizio in questione.

Nel mese di febbraio 2022 è stato nominato l'Avv. – in sostituzione dell'Avv. – al quale l'Amministratore di S.V.I. ha conferito procura a rappresentare e difendere la società in Cassazione. Ad oggi non è stata ancora fissata l'udienza di trattazione del ricorso presentato dall'Agenzia delle Entrate.

Controllata San Bartolomeo s.r.l. in liquidazione

San Bartolomeo s.r.l. in liquidazione ha redatto il bilancio finale in data 30 novembre 2021 e nel mese di dicembre 2021 è stata cancellata dal Registro Imprese.



Collegata S.G.M. Società Gestione Mercato s.c.p.a.

S.G.M. è una società partecipata dalla Fedagro/COMAG che riunisce gli operatori grossisti del mercato (40%), da Spim SpA (35%) dalla Camera di Commercio di Genova (25%).

Spim ha locato alla sua collegata l'immobile di proprietà adibito a Mercato Ortofrutticolo di Genova che si estende su un'area complessiva di 82.000 mq. con una superficie coperta di 32.000 mq. di cui il padiglione dell'ortofrutta misura 23.150 mq. Grazie all'accesso immediato alla rete autostradale, alla vicinanza con la piastra logistica e al Porto di Genova, il Mercato Ortofrutticolo di Genova si pone come centro agro- alimentare, dotato di una struttura all'avanguardia e collegato con la rete logistica nazionale e internazionale.

S.G.M. fa parte della rete di imprese denominata "Italmercati", rete che raggruppa i principali centro logistici agro-alimentari d'Italia. Tra le attività della rete Italmercati segnaliamo le strategie volte ad ottenere risparmi sui costi gestionali, p.e. l'acquisto energia elettrica, a favore di tutti i partecipanti della rete; l'accrescimento dell'impatto delle singole imprese attraverso una rappresentanza unitaria dei Mercati aderenti alla rete presso le istituzioni nazionali ed internazionali.

La società non consolida il bilancio con il gruppo Spim.

Si segnalano per la partecipata due elementi di criticità:

- ✓ aumento del costo dell'energia essendo impresa energivora con una forte incidenza di consumi sul proprio fatturato;
- ✓ il pagamento dell'IMU riaddebitata da Spim come previsto da contratto di locazione: Spim a seguito di avviso di accertamento ha intrapreso contenzioso con L'Agenzia delle Entrate al fine di rideterminare la rendita catastale tramite correzione in autotutela del precedente Docfa sulla base della relazione esplicativa effettuata dal tecnico incaricato che ha operato una stima utilizzando dati ed informazioni documentante e non di generici parametri.



3 – *ASSETTO PRODUTTIVO E CONDIZIONI DI OPERATIVITA' ATTUALI E PREVISIONALI*

LIVELLI DI PRODUZIONE / ATTIVITA'

COMPOSIZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare al 31.10.2022 gestito da Spim ammonta a circa 182 milioni di euro, detenuti attraverso proprietà diretta o in locazione finanziaria.

La parte più consistente del patrimonio immobiliare è attualmente locata ed ammonta a 99 milioni di euro; 65 milioni di euro rappresentano il valore degli immobili a magazzino destinati alla vendita e 8,2 milioni è il valore di 124 immobili oggetto di valorizzazione e destinazione a social housing, 5,7 milioni è il valore del conferimento di 127 immobili siti in Via Porro e Via Campasso e 3,5 milioni è il valore del Mercato dei Fiori di ultima costruzione.

Il gruppo risulta pertanto fortemente patrimonializzato e consistente anche in relazione all'indebitamento complessivo.

GESTIONE IMMOBILI DI PROPRIETÀ DESTINATI ALLA LOCAZIONE

La Società, in sostanza, si occupa prevalentemente della gestione del suo patrimonio immobiliare destinandone alla locazione la parte più consistente: spiccano fra questi l'edificio di Via di Francia 1, Torre Nord (c.d. "Matitone"), il Mercato Ortofrutticolo di Genova Bolzaneto, e dal 2023 il Mercato dei Fiori di Bolzaneto.

TORRE NORD: CONTRATTO DI LOCAZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA

La Società ha in essere con il Comune di Genova un contratto di locazione pluriennale stipulato nel 2015. Inizialmente la durata del contratto era stata contrattata fino alla data del 30/12/2023 ma la proroga del contratto di leasing di Mediocredito, ottenuta a seguito dell'acquisto della porzione 1-7 piani del Matitone, ha prolungato la scadenza al 31/12/2038. Questo contratto ha come oggetto la locazione di tutti gli spazi destinati ad uffici dai piani 0 a 24 (escluso il piano 8° di proprietà di Irasco) e n. 236 posti auto nella Piastra Ovest. Con



decorrenza maggio 2018 la Civica Amministrazione ha sottoscritto un nuovo contratto di locazione per i piani dal 21 – 22 - 23; la locazione annua ammonta a 648.000 euro e avrà durata fino al 30/12/2038. Infine, con decorrenza luglio 2021, il Comune ha sottoscritto un contratto per locare l'ultimo piano ancora sfitto all'interno della Torre, il 20°, al canone annuo di 212.160 euro con durata fino al 30/12/2038.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI LOCALI DA ADIBIRE A SERVIZIO DI RISTORAZIONE

Il contratto di locazione sottoscritto in data 6/07/2009 con la società Camst s.c.r.l, a canone annuo di 87.000 euro, inerente gli spazi da destinarsi ad uso ristorazione è scaduto nel mese di luglio 2022. A febbraio 2022 è stata pubblicata la gara che ha prodotto la risposta da parte di 7 operatori esperti del settore. In data 23 marzo 2022 sono state aperte le due offerte ricevute: l'aggiudicatario è risultato essere la società Mentelocale srl con sede in Genova: la loro offerta di locazione annua ammonta a Euro 113.640 contro l'offerta dell'ex conduttore di Euro 100.500.

Il contratto è stato stipulato a luglio 2022 con subentro del nuovo locatario dal mese di settembre 2022 e scadrà a luglio 2034, con l'obiettivo di garantire ai dipendenti del Comune di Genova e agli altri inquilini di Torre Nord la possibilità di godere di un servizio di ristorazione situato all'interno dell'edificio.

ALTRI CONTRATTI

- ⇒ Mamo Snc (subentrato ad Andale Srl): il contratto relativo ad un locale adibito a bar vedrà la fine del secondo sessennio a marzo 2025.
- ⇒ Parcheggi: la messa a reddito dei parcheggi di proprietà ha consentito introiti da locazione a clienti privati, prevalentemente dipendenti comunali, pari ad euro 90.000 circa.

MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI BOLZANETO

SPIM è proprietaria dell'immobile destinato a Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto. Il contratto di locazione è stato sottoscritto da Società Gestione Mercato S.C.p.A., Società che ha per oggetto la gestione delle attività mercatali.



Il mercato ortofrutticolo è stato costruito su terreno concesso in diritto di superficie dal Comune di Genova e, allo scadere di tale periodo, il terreno e le opere su di esso insistenti passeranno in proprietà del Comune.

Il Consiglio Comunale, riunitosi in data 12 aprile 2022 ha deliberato di approvare l'allungamento del diritto di superficie al 13 gennaio 2063 stabilendo il prezzo dovuto dalla controllata a Euro 1.160.000 oltre iva secondo quanto emerso dalla perizia redatta in data 10 marzo 2022 dal Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente del Politecnico di Milano. Conseguentemente in data 29 aprile 2022 è stata convocata un'assemblea straordinaria per il prolungamento della vita utile della società al 31 dicembre 2063 e, in data 29 aprile 2022, è stato stipulato l'atto di proroga del diritto di superficie redatto dal notaio Piero Biglia di Saronno n. 55944 di Repertorio

Gli ammortamenti sono conseguentemente effettuati con riferimento a tale periodo. Il prolungamento del diritto di superficie ha consentito alla società di riformulare, allungandolo, il piano di ammortamento con una conseguente riduzione dei costi su base annua ed un beneficio "strutturale" sul conto economico aziendale. Per recuperare le perdite precedenti si precisa che l'equilibrio economico verrà raggiunto al decimo anno.

Il contratto di locazione sottoscritto con la società S.G.M., con inizio in data 8 ottobre 2009 ha durata di anni nove. Alla prima scadenza è stato tacitamente rinnovato di ulteriori nove e scadrà pertanto l'8 ottobre 2027. Il canone, rideterminato in corso d'anno in applicazione delle clausole contrattuali (variazione dell'IMU, Istat), ammonta per il 2022 a € 1.106.000 circa.

COMPLESSO DI VIA GIOTTO 1

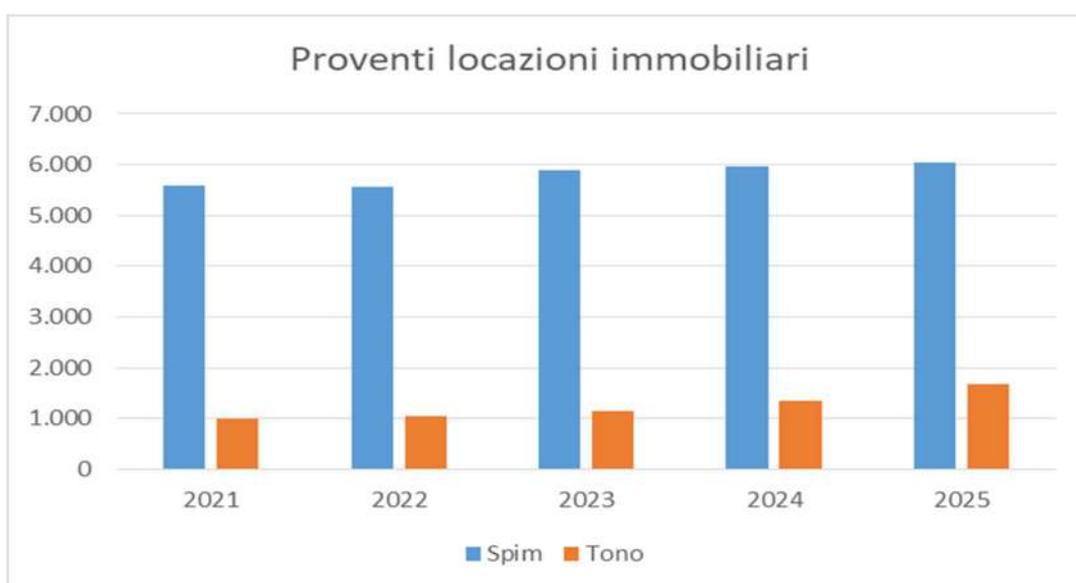
Nel mese di marzo 2022 è stata stipulata una lettera di intenti che ha per oggetto l'impegno di Spim a cedere entro il 30 settembre 2022 al valore di Euro 2.030.000 la proprietà di via Giotto a Città Metropolitana. L'efficacia della lettera di intenti è stata subordinata all'ottenimento da parte di Città Metropolitana dei fondi di finanziamento previsti dal PNRR-M5C2 Investimento 2.2 per la ristrutturazione ecosostenibile di strutture edilizie pubbliche esistenti (p.e. edifici ad uso scolastico).



In data 17 maggio 2022 Città Metropolitana ha informato SPIM che il Ministro dell'Interno, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, ha decretato Città Metropolitana di Genova assegnataria delle risorse necessarie ai fini della realizzazione del progetto di riqualificazione del complesso immobiliare di Via Giotto.

In data 22 luglio 2022 a rogito notaio Chiabrera è stato perfezionato l'atto di compravendita. Pertanto i contratti di locazione in essere sottoscritti da Spim con Open Fiber SpA per il periodo 2.5.2017 – 30.4.2023 al canone annuo di 20.100 euro e con Città Metropolitana di Genova per il periodo di locazione 1.9.2017 – 31.8.2023 a canone annuo di 58.500 euro si intendono risolti alla data dell'atto notarile.

ANDAMENTO DEI RICAVI DA LOCAZIONE





ANDAMENTO DEL VALORE DELLA PRODUZIONE



ANDAMENTO DEI FABBISOGNI DI CASSA

La gestione del gruppo Spim è caratterizzata da consistenti flussi di cassa su base annuale sia in ingresso che in uscita. I flussi di entrata sono conseguenti alle vendite e ai canoni di locazione. I flussi di cassa in uscita sono principalmente rappresentati dagli esborsi a servizio del debito, da quelli relativi alla fiscalità immobiliare e dagli impegni relativi alle iniziative immobiliari del gruppo.

ANDAMENTO DELL'INDEBITAMENTO

Il gruppo Spim si è posto tra gli obiettivi di sua pianificazione la diminuzione dell'indebitamento il cui livello si è progressivamente ridotto passando da € 80.680.000 del 2018 a € 55.913.180 al 30.9.2022, con un decremento complessivo pari al 31%. Si segnala che per la realizzazione del nuovo Mercato dei Fiori nell'esercizio in corso è stato necessario accedere ad un finanziamento di 3 milioni di Euro, garantito per il 75% da Mediocredito Centrale. Di seguito si riportano le tabelle di sintesi dell'indebitamento al 30/09/2022:

Indebitamento S.P.Im. SpA						
Mercato Ortofrutticolo Bolzaneto	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	tasso	scadenza	ipoteche
Mutuo Banca Carige	13.750.000,00	3.602.033,51	10.147.966,49	Fisso 0,719%	30/06/2040	27.500.000,00
Mutuo Banca Carige - 2 erogazione	4.750.000,00	969.147,32	3.780.852,68	Fisso 1,00%	31/12/2040	9.500.000,00
	18.500.000,00	4.571.180,83	13.928.819,17			37.000.000,00
Mercato Bolzaneto rifacim. Tetto e altri investim.	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	tasso	scadenza	ipoteche
Mutuo BPM	4.000.000,00	373.736,71	3.626.263,29	Euribor 6 mesi/base360 + 3%	31/12/2026	8.000.000,00
	4.000.000,00	373.736,71	3.626.263,29			8.000.000,00
Mercato dei Fiori Bolzaneto	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	tasso	scadenza	ipoteche
Mutuo Banca Carige	760.000,00		760.000,00	fisso 1,30	30/06/2027	no - garantito da Mediocredito
Mutuo Banca Carige tiraggio 01/08/2022	2.240.000,00		2.240.000,00	fisso 1,30	30/06/2027	no - garantito da Mediocredito
	3.000.000,00		3.000.000,00			
Immobile Matitone	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	tasso	scadenza	ipoteche
Lease back Intesa Sanpaolo	70.000.000,00	38.393.641,01	31.606.358,99	Fisso 3,4999	30/06/2039	
Lease back Intesa Sanpaolo - interessi raterizzati moratoria '20	595.599,00	79.413,00	516.186,00			
	70.595.599,00	38.473.054,01	32.122.544,99			
Immobili ad uso abitativo/comm.le	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	tasso	scadenza	ipoteche
Mutuo Banca Carige - Untoria 3	323.740,66	34.200,50	289.540,16	fisso 5,473	30/06/2042	707.257,03
Mutuo Banca Carige - Virgo Potens 1	612.581,32	64.846,08	547.735,24	fisso 4,259	30/09/2044	1.300.000,00
	936.321,98	99.046,58	837.275,40			2.007.257,03
APE credito Banca Carige - Untoria 3	374.630,00	90.636,59	283.993,41	Euribor 3 mesi + 1,75%	29/06/2031	751.326,32
APE credito Banca Carige - S. Bernardo 7, etc.	1.000.000,00	240.571,00	759.429,00	Euribor 3 mesi + 1,75%	17/09/2032	2.000.000,00
APE credito Banca Carige - Roso 5	190.000,00	33.273,50	156.726,50	Euribor 3 mesi + 1,75%	26/11/2035	380.000,00
APE credito BNL 284974 Cosimo 16	295.000,00	146.172,38	148.827,62	Euribor 1 mese + 1,20%	31/12/2026	900.000,00
APE credito BNL 284975 Bernardo 28	295.000,00	153.196,83	141.803,17	Euribor 1 mese + 1,20%	31/12/2026	900.000,00
APE credito BNL 284976 Croce Bianca 1	1.325.000,00	417.502,54	907.497,46	Euribor 3 mesi + 2,20%	31/12/2028	3.000.000,00
	3.479.630,00	1.081.352,84	2.398.277,16			7.931.326,32
TOTALE INDEBITAMENTO al 30/09/2022			55.913.180,01			54.938.583,35





TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI

Lo scenario rappresentato nel budget triennale 2023/2025 ricomprende, alla voce “oneri diversi di gestione”, un importo di IMU nel triennio di circa € 1,7 mil. sul patrimonio immobiliare ad uso abitativo.

Nel 2018 è stata stipulata una convenzione con la Direzione Politiche per la casa del Comune di Genova in cui 124 unità immobiliari vengono definiti come: “... **gli alloggi costituiscono un essenziale sistema di edilizia residenziale sociale finalizzato al soddisfacimento delle esigenze primarie avendo la caratteristica di alloggi sociali ai sensi dell’art. 1 commi 2 e 3 del Decreto Interministeriale del 2008 delle Ministro delle Infrastrutture di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia e il Ministro per le politiche giovanili...**” e, conseguentemente, dovrebbero beneficiare della regolamentazione stabilita dalle norme di legge relativa all’applicazione dell’IMU. La Direzione Tributi si è opposta a questa interpretazione.

Peraltro occorre rilevare che i 127 immobili oggetto di convenzione con il Comune e gli immobili di via Porro e via Campasso, sono oggetto di convenzione per un programma di social housing e pertanto *“beneficiano della regolamentazione stabilita dalle norme di legge relativamente all’applicazione del regime IVA e dell’esenzione IMU”*.

Pare evidente che gli immobili locati agli inquilini, come quelli da destinare a social housing, devono godere della disapplicazione dell’IMU che, di conseguenza, apporterebbe ai conti aziendali un margine di sicurezza superiore.

CARTA DEI SERVIZI

La carta dei servizi, in vigore dal 2012, è stata aggiornata nel 2018 anche in relazione al nuovo assetto organizzativo. E’ un patto che esplicita i reciproci diritti/doveri tra società e utenti, documento che nasce come strumento per:

- fornire agli utenti informazioni chiare sui servizi erogati;
- stabilire nel dettaglio i servizi ai quali hanno diritto ed i limiti delle loro aspettative nei confronti della società;
- garantire un impegno vero e formale nel rispetto della conformità del servizio reso agli standard di qualità definiti dall’organizzazione e dalle normative di riferimento;



- Promuovere un miglioramento continuo del servizio in ragione delle attese degli utenti;
- Sostenere un rapporto di partecipazione degli utenti;
- Far emergere la professionalità delle sue persone;
- Favorire il benessere ed il senso di appartenenza dei dipendenti che lavorano nell'azienda.

4 – BUDGET

L'allungamento del diritto di superficie del Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto ha consentito alla società di riformulare il piano di ammortamento con una conseguente riduzione dei costi su base annua ed un beneficio "strutturale" sul conto economico aziendale.

Il piano triennale presentato trova la sua soddisfazione nell'esercizio 2025, mentre per i due precedenti e in particolare per l'esercizio 2023 la stima è condizionata da alcuni effetti negativi sul conto economico a causa del picco di costi e oneri di realizzazione, in assenza a pieno regime di ricavi da locazioni immobiliari abitative, derivanti dalle operazioni di Social Housing dei 124 immobili con Regione Liguria e dei 127 immobili di Via Porro e Campasso che saranno pienamente occupati dal 2025.



CONTO ECONOMICO	consuntivo 2021	preconsuntivo 2022	budget 2023	budget 2024	budget 2025
VALORE DELLA PRODUZIONE (A)					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni di cui	7.839.583	8.875.445	8.131.587	8.361.233	8.745.325
proventi immobiliari	6.573.016	6.590.073	7.044.088	7.328.734	7.712.826
vendite immobili	1.266.567	2.285.372	1.087.499	1.032.499	1.032.499
Var. delle rimanenze di prodotti	-589.460	-1.115.801	667.351	2.463.251	2.178.251
Var. dei lavori su ordinazione					
Incr. di imm. per lavori interni			0		
Altri ricavi e proventi	2.924.085	2.662.138	2.348.925	2.240.997	2.086.834
Totale valore della produzione	10.174.208	10.421.782	11.147.863	13.065.481	13.010.410
COSTI DELLA PRODUZIONE (B)					
Materie prime, sussidiarie e di consumo	505.621	936.226	1.602.012	3.398.031	3.113.131
Servizi	2.319.812	2.330.587	2.355.244	2.589.731	2.656.420
Godimento beni di terzi	6.236	6.236	6.236	6.236	6.236
Personale	706.097	693.497	643.625	633.630	640.875
Ammortamenti e svalutazioni	2.134.268	2.084.767	2.261.419	2.306.413	2.317.238
Variazione rimanenze					
Accantonamenti per rischi			0	0	49.610
Altri accantonamenti					
Oneri diversi di gestione	2.439.235	2.427.419	2.411.011	2.347.381	2.326.352
Totale costi della produzione	8.111.270	8.478.732	9.279.547	11.281.422	11.109.862
Risultato operativo (A-B)	2.062.938	1.943.050	1.868.316	1.784.059	1.900.548
EBITDA	4.197.206	4.027.817	4.129.735	4.090.472	4.267.396
GESTIONE FINANZIARIA (C)					
Proventi da partecipazioni					
Altri proventi finanziari	113.474	43	43	43	43
Interessi ed oneri finanziari diversi	-1.474.114	-1.408.740	-1.346.002	-1.257.819	-1.167.112
utili e perdite su cambi					
Saldo gestione finanziaria	-1.360.640	-1.408.697	-1.345.959	-1.257.776	-1.167.069
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)					
rivalutazioni			0	0	0
svalutazioni	-16.570		0	0	0
Totale rettifiche di attività finanziarie	-16.570	0	0	0	0
Risultato prima delle imposte	685.728	534.353	522.357	526.283	733.479
Imposte sul reddito	-684.723	-533.478	-521.955	-525.571	-581.416
Utile (Perdita) di esercizio	1.005	875	402	712	152.063

STATO PATRIMONIALE	consuntivo 2021	preconsuntivo 2022	previsione 2023
ATTIVO			
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti			
Immobilizzazioni	121.288.663	122.765.616	123.902.034
Immobilizzazioni immateriali	1.358.172	1.306.252	1.270.252
Immobilizzazioni materiali	119.817.912	121.346.785	122.519.203
Immobilizzazioni finanziarie	112.579	112.579	112.579
Attivo circolante	85.942.566	80.742.462	75.323.375
Rimanenze	67.454.975	65.128.156	65.795.507
Crediti	5.231.502	5.777.541	6.232.104
verso clienti	747.750	1.446.872	1.638.534
verso imprese controllate	489.885	500.885	511.885
verso controllanti	506.322	506.322	506.322
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
altro	3.487.545	3.323.462	3.575.363
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Disponibilità liquide	13.256.089	9.836.765	3.295.764
Ratei e risconti	616.079	760.079	1.360.079
Totale attivo	207.847.308	204.268.157	200.585.488
PASSIVO E PATRIMONIO NETTO			
Patrimonio netto	121.924.747	121.925.622	121.926.024
Capitale sociale	102.391.900	102.391.900	102.391.900
Riserva legale	23.778	23.778	23.778
Altre Riserve	19.508.064	19.508.064	19.508.064
Utili (perdite) portati a nuovo		1.005	1.880
Utile (perdita) dell'esercizio	1.005	875	402
Fondi rischi e oneri	18.337.095	16.169.833	16.217.889
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	334.920	384.810	427.460
Debiti	57.135.934	55.673.280	51.899.503
verso banche/finanziatori	55.129.433	54.125.192	50.634.572
verso fornitori	342.814	120.814	112.814
verso imprese controllate	195.099	195.099	195.099
verso controllanti	407.057	142.601	142.601
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
altro	1.061.531	1.089.574	814.417
Ratei e risconti	10.114.612	10.114.612	10.114.612
Totale passivo e patrimonio netto	207.847.308	204.268.157	200.585.488

	FORECAST 2023
	TOTALE ANNO
SALDO INIZIO PERIODO	9.836.765
ATTIVITA' OPERATIVA	
INCASSI	
da Comune di Genova	5.365.320
da altri clienti per vendite e prestazioni	2.674.734
Altri	2.348.925
Totale incassi	10.388.979
PAGAMENTI	
Comune di Genova	30.000
Fornitori	2.301.000
Personale	600.975
Imposte/Tasse	2.887.719
Altri	3.108.286
Totale pagamenti	8.927.980
SALDO ATTIVITA' OPERATIVA	1.460.999
ATTIVITA' INVESTIMENTO	
INCASSI	2.430.000
PAGAMENTI	5.532.000
SALDO ATTIVITA' INVESTIMENTO	-3.102.000
ATTIVITA' FINANZIAMENTO	
Incassi da finanziamenti	
Pagamenti per rimborso finanziamenti	4.900.000
Altri incassi	0
Altri pagamenti	0
SALDO ATTIVITA' FINANZIAMENTO	-4.900.000
SALDO MOVIMENTI DEL PERIODO	-6.541.001
SALDO FINE PERIODO	3.295.764

5 – FATTORI DI RISCHIO

L'elaborazione degli obiettivi strategici per il triennio 2023-2025 deve tener conto degli elementi di criticità ipotizzabili per lo scenario esterno di riferimento e presenti nella situazione interna delle società del gruppo.

Per quanto riguarda lo scenario esterno di riferimento è ipotizzabile:

- ⇒ Un mercato immobiliare che potrebbe attraversare un periodo di incertezza a seguito degli aumenti dei tassi di interessi relativamente alle accensioni dei mutui per la casa
- ⇒ Il permanere di una elevata fiscalità immobiliare a fini patrimoniali come meglio esposto a pagina 16.
- ⇒ Effetti economici derivanti dall'aumento eccezionale dei prezzi dei materiali da costruzione in conseguenza della grave crisi internazionale.

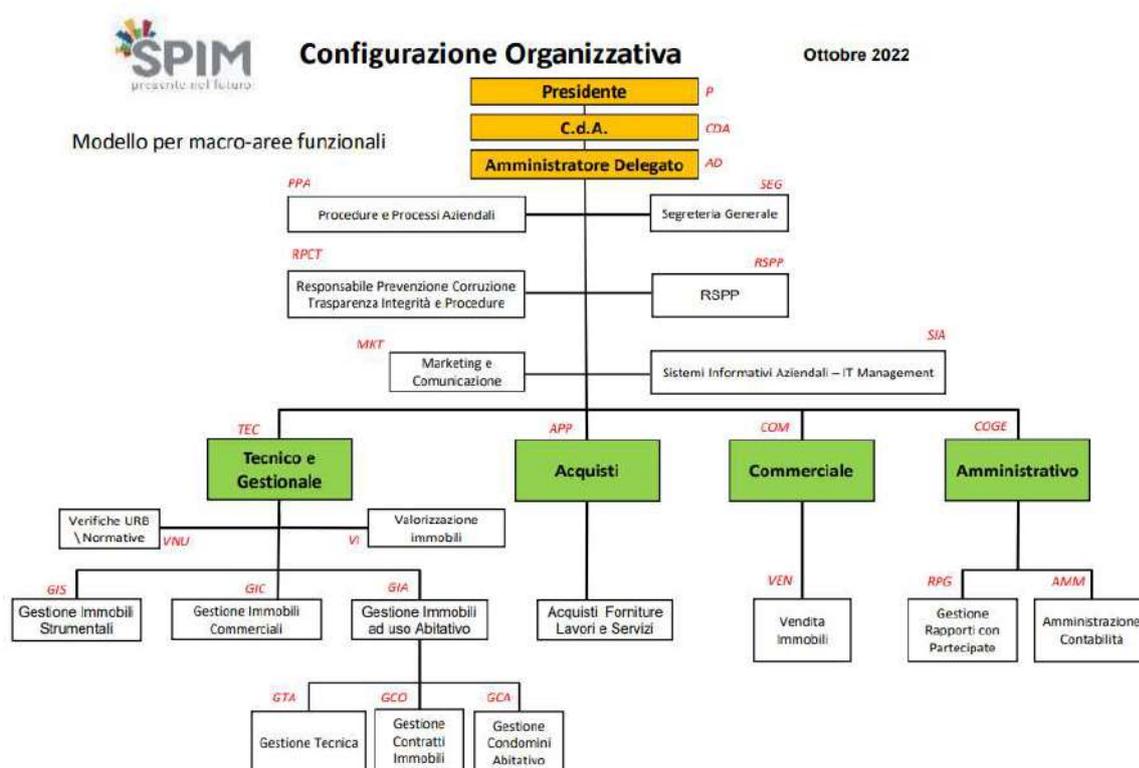
Per quanto riguarda le criticità dovute a dinamiche interne aziendali si registra:

- ⇒ Una forte incidenza sui costi totali di costi incomprimibili e la cui dinamica è esterna al controllo del gruppo, quali i costi finanziari e fiscali.
- ⇒ Incremento dell'incidenza dei costi di manutenzione straordinaria sugli immobili dovuta al progressivo invecchiamento del patrimonio immobiliare.
- ⇒ Un basso valore della redditività degli immobili ad uso abitativo che, oltre ad essere locati a canoni di tipo sociale, scontano il pagamento dell'IMU.
- ⇒ L'apertura contemporanea di nuovi cantieri ha portato la Società a dotarsi di procedure di monitoraggio e gestione degli appalti

6 – ASSETTO ORGANIZZATIVO ATTUALE E SVILUPPO PREVISTI

ORGANIGRAMMA AZIENDALE E INQUADRAMENTO DEL PERSONALE

La società è attualmente organizzata in quattro settori funzionali. Nel mese di ottobre 2022 è stato presentato al Consiglio di Amministrazione il nuovo Organigramma.



La società, alla data del 31 dicembre 2022, avrà 12 dipendenti a tempo indeterminato e 1 interinale. Si segnala il pensionamento di 1 dipendente a livello “Quadro” da settembre 2022. Nel 2023 si prevede di procedere, in previsione dell’avvio delle nuove attività sopra descritte, a due assunzioni a tempo determinato nel settore tecnico e di una nel settore commerciale.

organico tempo indeterminato	2022	proiezione anno 2023		organico lavoro flessibile (tempo determinato, collaborazioni, interinali)	2022	proiezione anno 2023	
	precons 31/12/2022	assunzioni/ cessazioni	organico 31/12/2023		precons 31/12/2022	assunzioni/ cessazioni	organico 31/12/2023
		Δ+	Δ-			Δ+	Δ-
dirigenti				dirigenti			
quadri	1			quadri			
impiegati	11		-1	impiegati	1	3	-1
operai	0			operai			
totale	12	0	-1	totale	1	3	-1
tasso assenza 2022				6,97 di cui 3,17 per ferie (aggiorn. Set 22)			

7 – COSTI DEL PERSONALE

Di seguito i costi del personale del triennio 2021/2023:

7.1	COSTO DEL LAVORO	consuntivo 2021	preconsuntivo 2022	previsione 2023
A	T. indeterminato	575.091	601.823	556.276
	T. determinato	70.765	49.674	63.349
	interinale	60.241	42.000	24.000
	totale A	706.097	693.497	643.625
B	Collaborazioni			
	totale A+B	706.097	693.497	643.625

7.2 CCNL E CONTRATTAZIONE AZIENDALE

ccnl dipendenti	periodo di validità CCNL	incremento CCNL su esercizio 2021	incremento CCNL su esercizio 2022	incremento CCNL su esercizio 2023	note
CCNL commercio	01/01/2017 - 31/12/2019				
(valori al lordo oneri) risorse contrattazione aziendale di cui risorse per premio di risultato altro premio di risultato medio individuale straordinario		consuntivo 2021	preconsuntivo 2022	previsione 2023	note dato non presente
ccnl dirigenti	periodo di validità CCNL	incremento CCNL su esercizio 2021	incremento CCNL su esercizio 2022	incremento CCNL su esercizio 2023	note dato non presente
(valori al lordo oneri) risorse contrattazione aziendale di cui risorse per premio di risultato altro premio di risultato medio individuale		consuntivo 2021	preconsuntivo 2022	previsione 2023	note dato non presente

Società Per il Patrimonio Immobiliare partecipata%	fabbisogno del personale		logo società	Società Partecipate Preconsuntivo 2022 e Proiezione 2023-2025	
	Media triennio 2011 - 2013	Precons 2022		Prev. 2023	Prev. 2024
PIANO DEL FABBISOGNO DEL PERSONALE					
Spesa del personale					
A					
1 Retribuzioni lorde, salario accessorio e lavoro straordinario dipendente con contratto a tempo indeterminato e a tempo determinato o altre forme flessibili	413.358	460.619	442.139	455.180	460.000
2 Spese per il proprio personale utilizzato, senza estinzione del rapporto di lavoro, in strutture e organismi variamente denominati partecipati o comunque facenti capo alla società					
3 Spese per collaborazione coordinata e continuativa, per contratti di somministrazione lavoro e per altre forme di rapporto di lavoro flessibile	30.891	42.000	24.000		
4 Spese per personale con contratti di formazione lavoro					
5 Contributi obbligatori e forme assicurative obbligatorie e/o discrezionali a carico del datore di lavoro, benefits etc	125.408	140.988	134.836	138.950	139.875
6 Accantonamenti (TFR , rinnovo CCNL...)	37.651	49.890	42.650	39.500	41.000
7 Oneri per il nucleo familiare, buoni pasto (mensa)	46.341	22.681	22.261	21.561	21.600
8 Somme rimborsate ad altre società per personale utilizzato in distacco					
9 Spese per la formazione e rimborsi per le missioni	3.009	5.000	5.000	5.000	7.000
10 Altri oneri					
TOTALE A)	656.658	721.178	670.886	660.191	669.475
B					
1 Spese di personale totalmente a carico di finanziamenti comunitari o privati, la cui copertura sia direttamente correlata alla loro attività;					
2 Spese per la formazione e rimborsi per le missioni;	3.009	5.000	5.000	5.000	7.000
3 Spese per il personale utilizzato (in distacco) presso altre società per cui è previsto il rimborso delle aziende utilizzatrici;					
4 Oneri derivanti da rinnovi contrattuali e/o relativi accantonamenti (per gli anni successivi al triennio 2011-2013);					
5 Spese per il personale appartenente alle categorie protette (nei limiti delle assunzioni obbligatorie per legge);					
6 Quota incentivante relativa a specifiche premialità direttamente correlate a voci di incrementi di ricavi;					
7 Incentivi per la progettazione se previsti dalla normativa applicabile all'azienda.					
Totale B)	3.009	5.000	5.000	5.000	7.000
Totale A-B	653.649	716.178	665.886	655.191	662.475
Dipendenti a tempo indeterminato					
Numero totale dipendenti inizio anno (0101)	11,33	10	12	11	11
Assunzioni	0,67	3			
Cessazioni	0,33	1	1		
Numero dipendenti a fine anno (31.12)	11,67	12	11	11	11
Dipendenti a tempo determinato o altre forme flessibili					
Numero totale dipendenti inizio anno (01.01)		5	1	3	3
Assunzioni	0,33		3		
Cessazioni		4	-1		
Numero dipendenti a fine anno (31.12)	0,33	1	3	3	3
Numero totale dipendenti a fine anno (31.12)	12,00	13,00	14,00	14,00	14,00
Margine Operativo Lordo aziendale	15.333,33	4.027.817	4.129.735	4.090.472	4.267.396
Indice di produttività del personale aziendale (Totale MOL/A)	0,02	5,59	6,16	6,20	6,37



Il contratto applicato al personale è quello del commercio scaduto in data 31 dicembre 2019.

L'azienda non applica contrattazione integrativa aziendale.

Storicamente l'azienda non richiede prestazioni di lavoro straordinario e non riconosce ai dipendenti fringe benefits con l'unica eccezione dei buoni pasto.

Il piano industriale per il triennio 2023-2025:

- ⇒ prevede modifiche all'assetto organizzativo come indicato a pagina 22;
- ⇒ non prevede l'assunzione di personale con inquadramento dirigenziale;
- ⇒ non prevede esborsi per lavoro straordinario o fringe benefits;
- ⇒ prevede incrementi retributivi esclusivamente collegati alle dinamiche contrattuali nazionali.

MODELLO ORGANIZZATIVO

A seguito della riorganizzazione societaria, resasi necessaria a partire da Gennaio 2018 a seguito del variato assetto dell'Organigramma societario, il Modello Organizzativo aziendale ha subito un'importante revisione che ha portato all'emissione della versione aggiornata in data 31 Agosto 2018 e presentata al Consiglio di Amministrazione della società nella seduta del 21 Settembre 2018. Risulta quindi adeguata a quanto previsto dalla legge 190/2012 e più in generale da quanto previsto dalla cosiddetta normativa "anticorruzione e trasparenza".

Dotare la Società di un Modello Organizzativo atto a prevenire i reati, costituisce una scelta strategica per la Società stessa e per il Socio, con la possibilità di:

- ⇒ poter perfezionare l'organizzazione interna, ottimizzando la suddivisione di competenze e responsabilità;
- ⇒ poter assicurare il rispetto degli adempimenti previsti dal D. Lgs. n. 231/2001, ogni qualvolta ciò venga richiesto nell'ambito dei rapporti contrattuali (es. gare pubbliche);
- ⇒ diventare un valido strumento di sensibilizzazione nei confronti di tutti coloro che operano nella o per conto della Società o che con la stessa intrattengono comunque rapporti (clienti, fornitori, partners, collaboratori a diverso titolo), affinché adottino sempre comportamenti leciti e corretti, tali da evitare il rischio di commissione dei reati contemplati nel D. Lgs. n. 231/2001;



⇒ migliorare l'immagine presso i clienti, il mercato e verso terzi in generale.

Al fine di rendere immediatamente chiaro il ruolo e le responsabilità di ciascuno nell'ambito del processo decisionale aziendale, il Gruppo Spim ha definito l'Organigramma nel quale sono specificate:

- ⇒ le aree in cui si suddivide l'attività aziendale;
- ⇒ le linee di dipendenza gerarchica dei singoli enti aziendali;
- ⇒ i soggetti che operano nelle singole aree e il relativo ruolo organizzativo.

Secondo le indicazioni normative, il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo di Spim S.p.A. prevede una serie di principi, procedure e disposizioni, in grado di assicurare un efficace sistema di controllo secondo criteri di specificità, ma anche di adeguatezza nel tempo, per far sì che l'organizzazione aziendale sia sempre attuale rispetto all'evolversi dell'attività esercitata.

In applicazione a quanto disposto dal decreto stesso, la Società ha provveduto a redigere il Codice Etico e a nominare l'Organismo di vigilanza monocratico nella persona del Dott. _____

La società è dotata del sito aziendale: www.Spimgenova.it

8 – PIANO TRIENNALE DEGLI INVESTIMENTI

DESCRIZIONE INTERVENTO	2023	2024	2025
MATITONE	350.000	300.000	300.000
CADIGHIARA	56.350	300.000	-
TETTO MERCATO BOLZANETO	431.500	-	-
MERCATO DEI FIORI	519.000	-	-
IMPERMEABILIZZAZIONE CORSO PODESTA'	600.000	150.000	-
EX CINEMA NAZIONALE	285.000	1.500.000	2.500.000
LA VORI EDILI	40.000	40.000	40.000
PRA TICHE EDILIZIE/CATASTALI/APE	8.000	6.000	6.000
SERRAMENTI	25.000	25.000	25.000
IMPIANTI IDRICI	15.000	10.000	10.000
IMPIANTI DI GAS E RISCALDAMENTO	25.000	25.000	25.000
IMPIANTI ELETTRICI	25.000	15.000	15.000
PULIZIE IMMOBLI	15.000	15.000	15.000
RIFACIMENTO COPERTURA VIRGO POTENS 2D E SISTEMAZIONE LOCALE COMMERCIALE 1A	26.000	15.000	-
IMPIANTO ACQUE NERE SS. TRINITA' 5	30.000	15.000	-
SAN BIAGIO 56	50.000	350.000	250.000
RESTAURO SOFFITTO VIA SAN BERNARDO 7/5	4.500	-	-
DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE PARCHEGGIO VIA GORIZIA 1	42.250	120.000	100.000
RISTRUTTURAZIONE 106 ALLOGGI	1.638.000	80.000	-
RISTRUTTURAZIONE 18 ALLOGGI	470.000	-	-
PRE 12-14	835.000	835.000	-
RIQUALIFICAZIONE VIA MINORETTI 34	-	-	-
EFFICINETAMENTO ENERGETTICO VIA PORRO E CAMPASSO	169.897	169.897	169.897
SGOMBERO APPARTAMENTI VIA PORRO E CAMPASSO	-	-	-
RISTRUTTURAZIONE INTERNA VIA PORRO E CAMPASSO	440.000	1.975.000	1.740.000
SVILUPPO SOFTWARE GESTIONALE COMUNE DI GENOVA E MANUTENZIONE GESTIONALI	20.000	15.000	10.000
ADEGUAMENTO INFRASTRUTTURA INFORMATICA E ADEGUAMENTO NUOVO SISTEMA PRIVACY	12.000	10.000	10.000
TOTALI	6.132.497	5.970.897	5.215.897



9 – PIANO ANNUALE DEGLI ACQUISTI

L'elaborazione del piano annuale degli acquisti è attualmente in fase di predisposizione. Tuttavia ad oggi non è ancora stato completato poiché sono in corso le verifiche con i consulenti legali della società relativi alle specifiche modalità di predisposizione dello stesso. Si rileva in ogni caso che nel piano di investimenti triennali sono già ricomprese alcune voci relative agli acquisti, seppur con un grado di dettaglio minore.