



Relazione Previsionale Aziendale

2021-2023

4 novembre 2020





1 - OVERVIEW

MISSION

S.P.Im. S.p.A. è una società pubblica “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 180 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, il mercato ortofrutticolo di Bolzaneto ed il compendio immobiliare di via Giotto. 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: Mercato ortofrutticolo di Bolzaneto, recupero dell’antico Monastero delle Suore domenicane dei SS. Giacomo e Filippo (attraverso la controllata S. Bartolomeo srl), acquisto dell’immobile “Matitone”, per l’essenziale riorganizzazione della struttura degli uffici e dei servizi comunali, cessione del compendio immobiliare di proprietà di Nuova Foce, già adibito ad attività fieristica, costruzione del nuovo mercato dei fiori, gestione di edilizia sociale a canone moderato di immobili propri e della Civica Amministrazione.



COMPOSIZIONE DEL GRUPPO

La società è partecipata al 100% dal Comune di Genova. Il 23 dicembre 2019, con delibera straordinaria a rogito Notaio Piero Biglia di Saronno in Genova, n. di Repertorio 51666 – n. di Fascicolo 36701, viene deliberata la modifica dello statuto societario per riconfigurare S.P.IM. quale società in controllo analogo ai sensi dell'art. 16 D.lgs. 175/2016 e dell'art. 5, comma 2, del D.lgs. 50/2016 al fine dell'iscrizione di S.P.IM. quale organismo "in house" presso l'ANAC di cui all'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- San Bartolomeo S.r.l., controllata da Spim al 55% e dal 45% da un partner privato. Dedicata esclusivamente al recupero dell'Antico Monastero delle Suore Domenicane in via S. Bartolomeo degli Armeni, è attualmente in liquidazione la cui chiusura è prevista entro il 2020.
- 2- 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.
- 3- 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.

L'attività svolta in precedenza dalla società controllata (ex Tono) è oggi esercitata direttamente da Spim opportunamente riorganizzata in divisioni operative.



KEY FINANCIAL

Key Financial	consuntivo anno 2019	preconsuntivo 2020	previsione anno 2021	previsione anno 2022	previsione anno 2023
valore produzione	9.325.722	10.164.795	10.419.773	10.180.545	10.556.904
MOL	3.439.639	3.914.109	4.008.875	3.996.166	4.404.712
risultato netto	421.041	39.058	110.957	9.853	496.957
PN	116.624.132	116.663.190	116.353.107	N.A	N.A.
PFN	-51.107.482	-50.757.647	-52.437.385	N.A	N.A.
ricavi da Comune di Genova (contratto di servizio, contributi, ecc.)	4.378.612	4.374.131	4.567.300	4.817.300	4.817.300

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, proprio e delle altre controllate, 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 2021-2023:

- ⇒ Prosecuzione della normale attività di vendita delle unità immobiliari ad uso abitativo e dell'attività di locazione degli immobili commerciali. A giugno 2020 è stata pubblicata sul sito aziendale una selezione concorrenziale per la vendita di immobili ad uso abitativo liberi.
- ⇒ La Civica Amministrazione ha richiesto a Spim una prima ricognizione volta alla verifica della costruzione in area ex Cociv, fronte mercato ortofrutticolo, di un manufatto di circa 1.600 mq coperti e 3.500 mq scoperti atto ad ospitare il nuovo mercato dei fiori. Spim dovrà presentare il progetto alla Conferenza dei Servizi prevista entro metà novembre le cui decisioni in merito sono previste per fine anno. L'aggiudicazione dei lavori e l'apertura del cantiere potrebbero



avvenire già a fine marzo 2021. Il cantiere, della durata di un anno, necessiterà di un finanziamento pari a 3,5 milioni.

- ⇒ A inizio ottobre 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. Nello stesso periodo si è raggiunto un accordo transattivo con la ditta che aveva eseguito i lavori della copertura durante la costruzione del mercato che ha riconosciuto un risarcimento a Spim di Euro 550.000.
- ⇒ E' stato consegnato il progetto esecutivo relativo alla gara per la ristrutturazione di 106 immobili da adibire ad alloggi di edilizia sociale tramite finanziamento della Regione Liguria. I lavori di ristrutturazione inizieranno presumibilmente nel primo semestre 2021.
- ⇒ Il 28 maggio 2020 è stata sottoscritta una convenzione con la quale il Comune di Genova conferisce a Spim incarico di vendita e valorizzazione di specifici immobili di esclusiva proprietà della Civica Amministrazione. Per ciascun immobile alienato o oggetto di valorizzazione verrà riconosciuto a Spim un compenso provvigionale. Progetto di punta è la valorizzazione di Palazzo Galliera sito in salita di S. Francesco, ad oggi destinato ad ospitare uffici comunali, per la sua trasformazione in foresteria da adibire a residenze di pregio. L'operazione richiederà il trasferimento dei dipendenti al 20° piano del Matitone completando di fatto l'occupazione dell'intero Matitone.
- ⇒ E' in itinere l'affidamento a Spim della gestione di condomini e unità abitative, circa 1.900, attualmente in carico alla Direzione Patrimonio e Politiche della casa.
- ⇒ Trasformazione dell'ex Colonia di Crocefieschi finalizzata alla realizzazione di una RSA ed assistenza a persone autistiche con una operazione di partenariato pubblico/privato che ricalca quella intrapresa con S. Bartolomeo.
- ⇒ Creazione della Divisione "affitti brevi" allo scopo di locare a studenti immobili ristrutturati ed arredati del centro storico.



- ⇒ Collaborazione con il Dipartimento Architettura e Design finalizzata allo sviluppo di una ricerca inerente la valorizzazione e la riqualificazione del patrimonio immobiliare proprio e di terzi.
- ⇒ Affidamento a Spim da parte della Civica Amministrazione delle analisi tecnico-progettuali e della realizzazione di un intervento sul manto stradale di C.so A. Podestà con lo scopo di impermeabilizzare i locali commerciali di via degli Archi.
- ⇒ Assegnazione da parte del Socio Unico degli immobili di Via Porro e Via Campasso (espropriati dal Demanio dopo il crollo del ponte Morandi ma di prossima retrocessione al Comune di Genova) con la finalità di realizzare un “Programma residenziale di social housing” rivolto ai giovani studenti e agli anziani (silver housing).
- ⇒ Nel settembre 2020 è stata pubblicata la gara per l’individuazione di un operatore commerciale (Esco) che attui l’efficientamento energetico del Matitone. Il progetto 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.
- ⇒ E’ in corso di creazione una nuova divisione aziendale dedicata al superbonus 110%, l’agevolazione prevista dal “Decreto rilancio” per specifici interventi in ambito di efficienza energetica degli edifici di proprietà di Spim, della Civica Amministrazione e delle sue partecipate.

AZIONI DI PIANO

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

- ⇒ Affidamento in via esclusiva da parte del Socio Comune di Genova della gestione e valorizzazione della totalità del patrimonio immobiliare utilizzando l’esperienza maturata da SPIM, ma anche in conseguenza di una progressiva riduzione di organico negli uffici comunali rimasti senza un numero adeguato di personale;



- ⇒ Prolungamento del diritto di superficie del Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto: prosegue il contraddittorio con la Civica Amministrazione sulle modalità di allungamento del diritto di superficie al fine di ridurre l'impatto delle quote di ammortamento sul conto economico;
- ⇒ Prevedendo una flessione negli incassi da locazione e vendite nel primo semestre del 2020 come conseguenza della crisi sanitaria Covid-19, Spim ha richiesto agli Istituti di Credito una moratoria "ordinaria" delle rate di leasing e di mutuo per sospendere, per un periodo di 12 mesi, il pagamento della quota capitale. Spim, infatti, non può accedere alle misure di sostegno alla liquidità delle imprese previste dal Decreto "Cura Italia" in quanto l'appartenenza al Gruppo Comune di Genova la esclude dal novero delle PMI. Banca Carige ha concesso una moratoria di un anno sui mutui insistenti sul mercato di Bolzaneto e sui mutui ex Rigenova; Intesa Sanpaolo (già Mediocredito) ha concesso una moratoria sul leasing di sei mesi.

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. 15.

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 Marcello Bolognesi quale patrocinatore in rappresentanza e difesa della società in Cassazione.

Controllata San Bartolomeo s.r.l.in liquidazione

San Bartolomeo s.r.l in liquidazione ha sostanzialmente concluso il progetto di trasformazione, riqualificazione e valorizzazione dell'area immobiliare sita in Genova, Via San Bartolomeo degli Armeni n. 2, già antico Monastero delle Suore Domenicane dei S.S. Giacomo e Filippo, che costituisce un esperimento innovativo di collaborazione imprenditoriale fra pubblico e privato.

La società, con un capitale sociale di 120.000 euro, è partecipata per il 55% dalla capogruppo Spim e per il 45% da Torre Elah. La società è amministrata da due liquidatori espressione della componente pubblica e della componente privata.

La società consolida le imposte con la capogruppo Spim.

L'anno 2020 rappresenterà l'ultimo esercizio di vita della società essendo raggiunto l'obiettivo sociale a seguito della vendita di tutte le unità immobiliari.

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

Il Mercato Ortofrutticolo di Genova è stato inaugurato domenica 25 ottobre 2009.

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. Al suo interno operano 35 grossisti. 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 di seconda generazione, dotato di una struttura all'avanguardia e collegato con la rete logistica nazionale e internazionale.

La gestione della struttura è affidata alla SGM scpa, Società Gestione Mercato.



E' partecipata dalla Fedagro/COMAG che riunisce gli operatori grossisti del mercato (40%), da Spim spa società controllata dal Comune di Genova e che gestisce il patrimonio pubblico (35%) dalla Camera di Commercio di Genova (25%). 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.

3 6 ASSETTO PRODUTTIVO E CONDIZIONI DI OPERATIVITA' ATTUALI E PREVISIONALI

LIVELLI DI PRODUZIONE / ATTIVITA'

COMPOSIZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare attualmente gestito da Spim ammonta a circa 180 milioni di euro, detenuti attraverso proprietà diretta o in locazione finanziaria.

La più consistente parte del patrimonio immobiliare è attualmente locata ed ammonta a circa 105 milioni di euro; circa 75 milioni di euro rappresenta il valore degli immobili a magazzino destinati alla vendita di cui 58 milioni pervenuti a Spim a seguito della fusione di Tono srl.

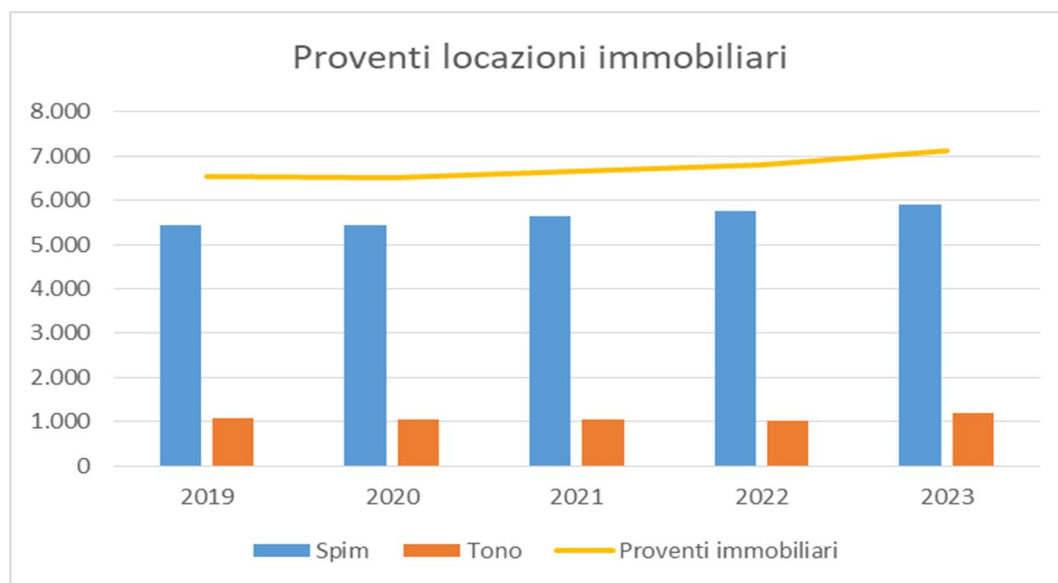
Il gruppo risulta fortemente patrimonializzato e la sua patrimonializzazione si è ridotta nel tempo sostanzialmente in ragione delle vendite effettuate e degli ammortamenti operati. Il patrimonio immobiliare del gruppo risulta consistente anche in relazione all'indebitamento complessivo.

Il patrimonio strumentale di Spim è formato da Torre Nord ("Matitone"), dal Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto, dall'immobile di via Giotto, da circa 1.000 unità immobiliari ad uso abitativo pervenuto alla capogruppo a seguito della fusione della controllata Tono. Spim

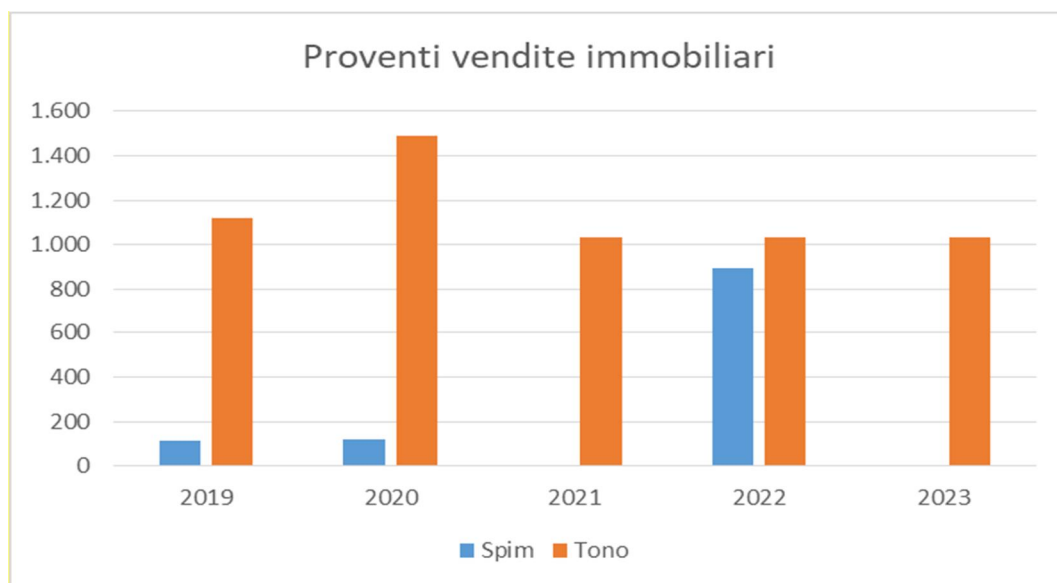


detiene inoltre circa 70 immobili abitativi e commerciali, alcuni dei quali destinati alla rivendita.

ANDAMENTO DEI RICAVI DA LOCAZIONE

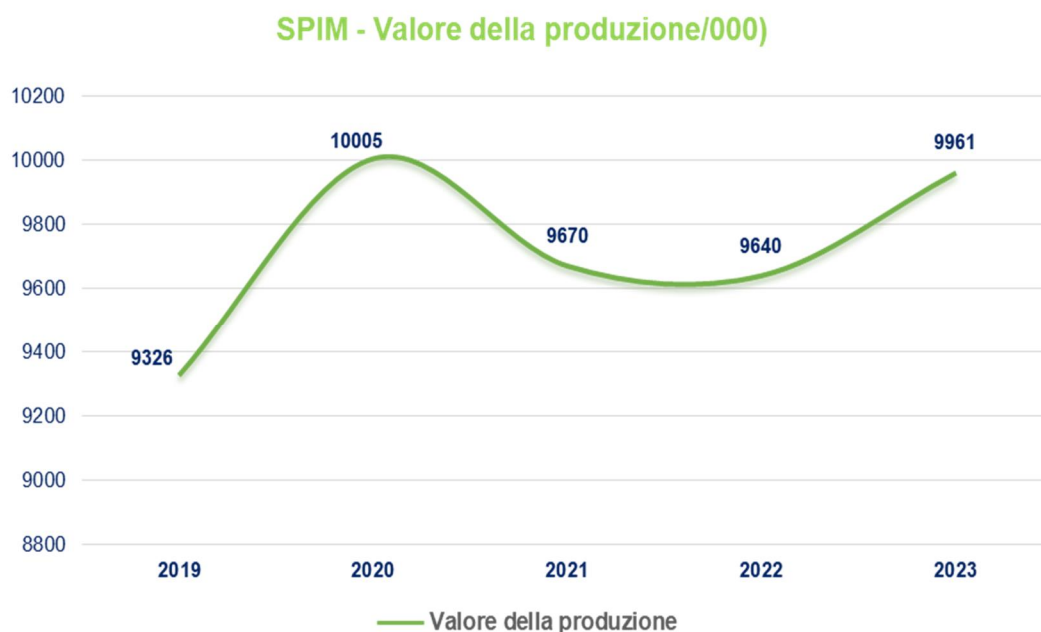


ANDAMENTO DEI RICAVI DA VENDITE





ANDAMENTO DEL VALORE DELLA PRODUZIONE



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.

Gli immobili destinati alla locazione sono per la maggior parte locati al Comune di Genova o a sue società partecipate; assume tuttavia carattere non marginale anche la locazione di alcune strutture a soggetti diversi.

Gli immobili principali destinati alla locazione sono l'edificio di Via di Francia 1, Torre Nord (c.d. "Matitone"), il Mercato Ortofrutticolo di Genova Bolzaneto, il complesso immobiliare di Via Giotto 1.

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 il 03/08/2015, ma decorrente a partire dall' 1/05/2015. 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° al 23°; la locazione annua ammonta a 648.000 euro e avrà durata fino al 30/12/2038.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI LOCALI DA ADIBIRE A SERVIZIO DI RISTORAZIONE

Il contratto di locazione sottoscritto in data 06/07/2009 con la società Camst s.c.r.l. è inerente gli spazi da destinarsi a uso ristorazione 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. La locazione prosegue regolarmente ed ha scadenza luglio 2022.

A seguito dell'emergenza Covid 19 che ha determinato un calo nell'affluenza alla mensa, ma anche a seguito di esigenze di razionalizzazione degli spazi al servizio del cittadino, occorre prevedere una diversa destinazione di almeno il 50% dei locali al fine di allestire un front office destinato ai servizi IMU, Tari, Sanzioni.

ALTRI CONTRATTI

- ⇒ 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 un incremento degli introiti da locazione a clienti privati, prevalentemente dipendenti comunali, di circa 87.000 annui.

MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI BOLZANETO

Il mercato ortofrutticolo è stato costruito su terreno concesso in diritto di superficie per anni 37 dal Comune di Genova e, allo scadere di tale periodo, il terreno e le opere su di esso insistenti passeranno in proprietà del Comune. Gli ammortamenti sono conseguentemente effettuati con riferimento a tale periodo. Un prolungamento del diritto di superficie consentirebbe 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.

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 2020 a € 1.065.000 circa.

COMPLESSO DI VIA GIOTTO 1

Proseguono i contratti di locazione in essere sottoscritti da S.P.Im. e in particolare:

- ⇒ Nel 2017 sono stati stipulati due nuovi contratti relativi all’immobile sito in Via Giotto rilasciato da Leonardo (ex Selex Es S.p.A.) a fine 2015. Un locale di circa mq. 300 è stato locato a Open Fiber SpA per il periodo 2/5/2017 – 30/4/2023 al canone annuo di 20.100 euro; l’intero quarto piano di circa mq. 1950 è stato locato a Città Metropolitana di Genova al fine di ospitare un istituto scolastico. Il periodo di locazione è 1/9/2017 – 31/8/2023 ed il canone annuo ammonta a 58.500 euro annui. Prosegue la trattativa per la permuta proposta dalla Città Metropolitana, per far fronte ad esigenze di razionalizzazione dell’edilizia scolastica, tra il compendio immobiliare di via Giotto di proprietà di Spim ed immobili ad uso abitativo e commerciale in loro possesso.

ANDAMENTO DELLE VENDITE

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. Nel triennio 2021-2023 le vendite, ipotizzate in riduzione negli anni precedenti, sono considerate stabili. Occorre rilevare, tuttavia, che a partire dal 2019 si è avuto un incremento delle vendite degli immobili ad uso abitativo realizzando nell’esercizio in corso una buona marginalità.



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, già a partire dal periodo 2009-2014, la riduzione consistente dell'indebitamento il cui livello si è progressivamente ridotto da 164.150.817 del 2009, 118.463.000 del 2013, a circa 56.500.000 al 30/06/2020, con un decremento complessivo di circa il 66%.

Tuttavia, in previsione di nuovi investimenti sugli immobili di proprietà programmati per il successivo quinquennio, in agosto l'istituto di credito BPM ha concesso a Spim un mutuo ipotecario di 4 milioni di Euro. Fra gli investimenti previsti hanno particolare rilievo il rifacimento della copertura del mercato di Bolzaneto con una spesa di previsione di circa 2,2 milioni di Euro, l'adeguamento degli impianti della Torre Nord-Matitone per circa 1,3 milioni di Euro, l'intervento di social housing relativo a 106 alloggi per oltre 2 milioni di Euro.

Per quanto sopra segnalato a proposito della cessione al Comune di Genova della controllata Nuova Foce si evidenzia, infine, che BNL ha liberato Spim dall'impegno fideiussorio nei confronti dell'ex partecipata.

Di seguito si riporta tabella di sintesi dell'indebitamento al 30/06/2020:





- Ciò nonostante Tono ha pagato ogni anno l'IMU e, dall'anno 2019, a seguito di fusione di Tono in Spim, quest'ultima ha pagato circa 500.000 euro per i soli immobili locati. Nel 2008 un Decreto Ministeriale ha decretato la "definizione di alloggio sociale..". Gli alloggi di tipo sociale sono esentati dall'IMU anche se gestiti da altri soggetti non pubbliche amministrazioni. A gennaio 2018 è stata pertanto stipulata con la direzione Politiche per la casa del Comune di Genova e Tono una convenzione che accerta che detti "... 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..."
- Con Determinazione Dirigenziale 2018-179.0.0-5 dell'11/1/2018 il Comune di Genova ha approvato uno schema di convenzione per la gestione degli alloggi sociali residuali dai programmi di alienazione locati da Tono.
- L'ufficio IMU, in accordo con la Ragioneria, ha bloccato la stipula definitiva della convenzione concordata e redatta a cura di SPIM e del settore Politiche per la casa adducendo motivazioni, inerenti le caratteristiche degli alloggi, del tutto opinabili. A tale proposito è stata consultata l'Avvocatura che ha espresso la correttezza del criterio adottato per redigere la convenzione, ossia quello relativo alla definizione di alloggio sociale.

Pare evidente che la corretta disapplicazione dell'IMU sugli immobili locati ad uso sociale porterebbe ai conti aziendali un margine di sicurezza superiore.

CARTA DEI SERVIZI

La carta dei servizi, in vigore dal 2012, è stata recentemente aggiornata anche in relazione al nuovo assetto organizzativo.

4 ó BUDGET

Si rammenta che, in conseguenza dell'acquisto nel 2018 dei 7 piani del Matitone, emerge il carattere puramente finanziario del leasing avente per oggetto Torre Nord che viene più opportunamente rappresentato con l'applicazione del principio contabile IAS17. Il principio,



da sempre adottato nella redazione del bilancio consolidato, comporta l'iscrizione di costi di ammortamento parametrati alla vita utile del cespite e quindi inferiori ai canoni del leasing stesso.

CONTO ECONOMICO	consuntivo 2019	preconsuntivo 2020	budget 2021	budget 2022	budget 2023
VALORE DELLA PRODUZIONE (A)					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni di cui	7.771.267	8.116.047	7.699.787	9.004.795	8.654.806
proventi immobiliari	6.535.710	6.506.546	6.667.288	7.077.296	7.622.307
vendite immobili	1.235.557	1.609.501	1.032.499	1.927.499	1.032.499
Var. delle rimanenze di prodotti	-872.770	-752.175	-571.249	-1.612.249	-717.249
Var. dei lavori su ordinazione		0	0		
Incr. di imm. per lavori interni		0	0		
Altri ricavi e proventi	2.427.225	2.800.923	3.291.235	2.787.999	2.619.347
Totale valore della produzione	9.325.722	10.164.795	10.419.773	10.180.545	10.556.904
COSTI DELLA PRODUZIONE (B)					
Materie prime, sussidiarie e di consumo	215.870	353.380	414.181	218.255	218.343
Servizi	2.666.036	2.907.715	2.852.821	2.855.515	2.862.271
Godimento beni di terzi	6.584	4.636	4.636	4.636	4.636
Personale	635.003	658.934	821.535	695.294	763.309
Ammortamenti e svalutazioni	2.694.013	2.677.242	2.050.256	2.132.055	2.198.895
Variazione rimanenze		0	0		
Accantonamenti per rischi		0	0	0	119.175
Altri accantonamenti		0	0		
Oneri diversi di gestione	2.362.591	2.326.021	2.317.725	2.410.679	2.303.633
Totale costi della produzione	8.580.096	8.927.928	8.461.154	8.316.434	8.470.262
Risultato operativo (A-B)	745.626	1.236.867	1.958.619	1.864.111	2.086.642
EBITDA	3.439.639	3.914.109	4.008.875	3.996.166	4.404.712
GESTIONE FINANZIARIA (C)					
Proventi da partecipazioni					
Altri proventi finanziari	89.682	203.971	196.831	178.489	159.678
Interessi ed oneri finanziari diversi	-1.398.636	-812.723	-1.578.767	-1.479.064	-1.342.076
utili e perdite su cambi					
Saldo gestione finanziaria	-1.308.954	-608.752	-1.381.936	-1.300.575	-1.182.398
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)					
rivalutazioni			0		0
svalutazioni	-113.849	0	0		0
Totale rettifiche di attività finanziarie	-113.849	0	0		0
Risultato prima delle imposte	-677.177	628.115	576.683	563.536	904.244
Imposte sul reddito	1.098.218	-589.057	-465.726	-553.683	-407.287
Utile (Perdita) di esercizio	421.041	39.058	110.957	9.853	496.957

STATO PATRIMONIALE	consuntivo 2019	preconsuntivo 2020	previsione 2021
ATTIVO			
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti			
Immobilizzazioni	109.992.230	107.912.988	117.113.496
Immobilizzazioni immateriali	1.122.200	1.070.903	1.056.605
Immobilizzazioni materiali	108.752.315	106.724.370	115.939.176
Immobilizzazioni finanziarie	117.715	117.715	117.715
Attivo circolante	94.632.213	95.596.418	86.607.667
Rimanenze	76.104.533	75.302.358	68.232.591
Crediti	17.108.238	15.288.046	14.680.954
verso clienti	1.056.547	1.422.582	1.482.968
verso imprese controllate	557.272	427.288	438.288
verso controllanti	11.087.325	7.773.099	7.094.621
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
altro	4.407.094	5.665.077	5.665.077
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Disponibilità liquide	1.419.442	5.006.014	3.694.122
Ratei e risconti	533.660	533.660	533.660
Totale attivo	205.158.103	204.043.066	204.254.823
PASSIVO E PATRIMONIO NETTO			
Patrimonio netto	116.624.132	116.663.190	116.353.107
Capitale sociale	102.391.900	102.391.900	102.391.900
Riserva legale	2.567	2.567	2.567
Altre Riserve	13.808.624	13.808.624	13.808.624
Utili (perdite) portati a nuovo		421.041	39.058
Utile (perdita) dell'esercizio	421.041	39.058	110.957
Fondi rischi e oneri	19.781.607	19.781.607	19.777.962
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	397.659	402.231	447.831
Debiti	58.164.724	57.006.057	57.485.942
verso banche/finanziatori	52.526.924	55.763.661	56.131.507
verso fornitori	311.696	311.895	311.895
verso imprese controllate	621.895	187.251	187.251
verso controllanti	3.096.936	16.936	16.936
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
altro	1.607.273	726.314	838.353
Ratei e risconti	10.189.981	10.189.981	10.189.981
Totale passivo e patrimonio netto	205.158.103	204.043.066	204.254.823

	Forecast 2021
SALDO INIZIALE	5.006.014
ATTIVITA' OPERATIVA	
INCASSI	
da Comune di Genova	4.567.300
da altri clienti per vendite e prestazioni	5.909.824
Altri	0
Totale incassi	10.477.124
PAGAMENTI	
Comune di Genova	10.000
Fornitori	3.000.000
Personale	700.000
Imposte/Tasse	2.298.000
Altri	2.549.016
Totale pagamenti	8.557.016
SALDO ATTIVITA' OPERATIVA	1.920.108
ATTIVITA' INVESTIMENTO	
INCASSI	0
PAGAMENTI	1.650.000
SALDO ATTIVITA' INVESTIMENTO	-1.650.000
ATTIVITA' FINANZIAMENTO	
Incassi da finanziamenti	3.000.000
Pagamenti per rimborso finanziamenti	4.582.000
Altri incassi	0
Altri pagamenti	0
SALDO ATTIVITA' FINANZIAMENTO	-1.582.000
SALDO MOVIMENTI DEL PERIODO	-1.311.892
SALDO FINE PERIODO	3.694.122

5 ó FATTORI DI RISCHIO

L'elaborazione degli obiettivi strategici per il triennio 2021-2023 deve tener conto degli elementi di criticità ipotizzabili per lo scenario esterno di riferimento e presenti nella situazione interna delle società del gruppo. In particolare l'emergenza Covid 19 rende imprevedibile il permanere di una crisi generale e la sua reale portata negli anni considerati dal presente documento di previsione.

Per quanto riguarda lo scenario esterno di riferimento è ipotizzabile:

- ⇒ Un mercato immobiliare caratterizzato da lievi elementi di ripresa il quale necessita però di nuovi strumenti di vendita, con nuove forme contrattuali a sostegno del cliente.
- ⇒ Il permanere di una elevata fiscalità immobiliare a fini patrimoniali come meglio esposto a pagina 15.

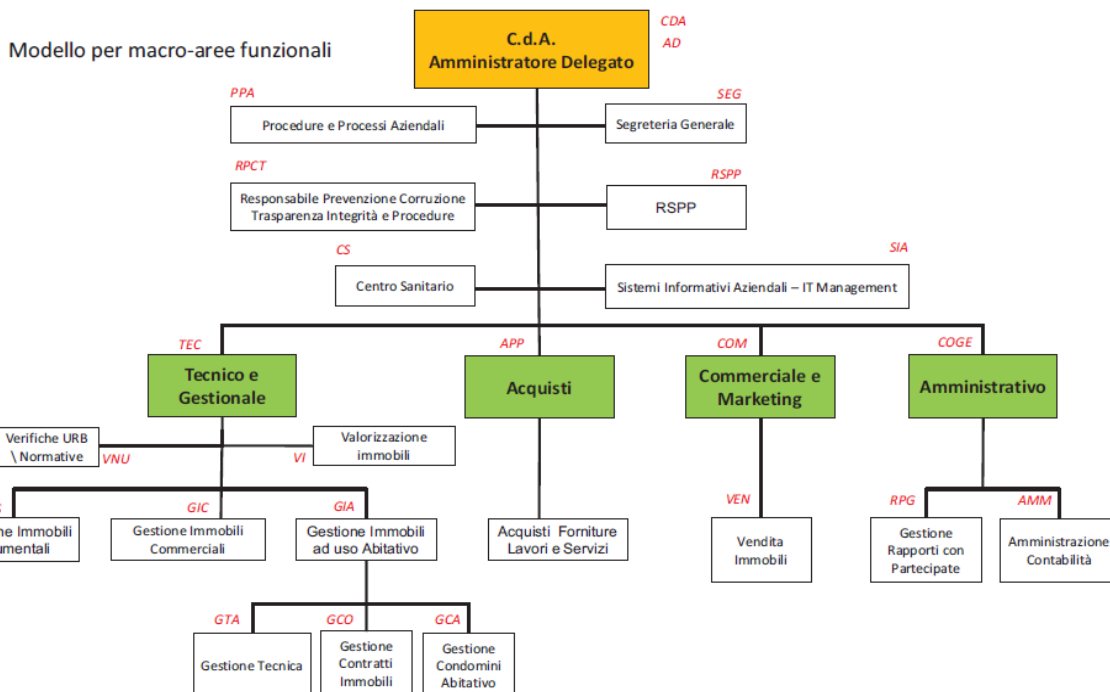
Per quanto riguarda le criticità dovute a dinamiche interne aziendali si registra:

- ⇒ 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.

6 ó ASSETTO ORGANIZZATIVO ATTUALE E SVILUPPO PREVISTI

ORGANIGRAMMA AZIENDALE E INQUADRAMENTO DEL PERSONALE

La società è attualmente organizzata in quattro settori funzionali. Nel mese di gennaio 2018 è stato presentato al Consiglio di Amministrazione il nuovo Organigramma.



La società, alla data del 31 ottobre 2020, ha 13 dipendenti poiché a metà ottobre è stato assunto un addetto al marketing e comunicazione. A fine anno i dipendenti saranno 14 poiché è in corso la selezione per una risorsa da destinare al settore tecnico. Entrambe le nuove assunzioni sono a tempo determinato.

In previsione dell'avvio delle attività descritte al capitolo 2 nel 2021 sono previste ulteriori 2 assunzioni a tempo determinato da destinare 1 nel settore tecnico e 1 nel settore amministrativo. Nel 2021 è prevista l'assunzione a tempo indeterminato di un addetto al marketing e alla comunicazione e di un impiegato tecnico.

	2020		proiezione anno 2021				2020		proiezione anno 2021		
	precons 31/12/2020		assunzioni/ cessazioni		organico 31/12/2021		precons 31/12/2020		assunzioni/ cessazioni		organico 31/12/2021
organico tempo indeterminato	tot	Δ+	Δ-		tot	tot	Δ+	Δ-		tot	
dirigenti											
quadri	2				2						
impiegati	10	2			12	4	2	-4		2	
operai	0				0						
totale	12	0	0		14	totale	4	2	0	2	

7 ó COSTI DEL PERSONALE

Di seguito i costi del personale del triennio 2019/2021:

7.1	COSTO DEL LAVORO	consuntivo 2019	preconsuntivo 2020	previsione 2021
A	T. indeterminato	643.532,00	654.662,00	738.677,00
	T. determinato		20.000,00	125.000,00
	interinale	14.153,05	10.412,00	
	totale A	657.685,05	685.074,00	863.677,00
B	Collaborazioni			
	totale A+B	657.685,05	685.074,00	863.677,00

7.2 CCNL E CONTRAZIONE AZIENDALE

ccnl dipendenti	periodo di validità CCNL	incremento CCNL su esercizio 2019	incremento CCNL su esercizio 2020	incremento CCNL su esercizio 2021	note
CCNL commercio	01/01/2017 - 31/12/2019				
(valori al lordo oneri) risorse contrattazione aziendale di cui risorse per premio di risultato altro		3000	5000	5000	note
premio di risultato medio individuale straordinario					CONTRATTO SCADUTO IL 31/12/2019 NON ANCORA RINNOVATO

ccnl dirigenti	periodo di validità CCNL	incremento CCNL su esercizio 2019	incremento CCNL su esercizio 2020	incremento CCNL su esercizio 2021	note
(valori al lordo oneri) risorse contrattazione aziendale di cui risorse per premio di risultato altro					note
premio di risultato medio individuale					



PIANO DEL FABBISOGNO DEL PERSONALE

Società Spim S.p.A partecipata 100%		fabbisogno del personale				Società Partecipate Preconsuntivo 2020 e Proiezione 2021
	Media triennio 2011 - 2013	precons 2020	Prev. 2021	Prev. 2022	Prev. 2023	
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	413.358,34	464.500	591.368	496.173	545.104	
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	30.890,51	10.412				
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	125.408,02	144.022	183.667	152.700	168.449	
6 Accantonamenti (TFR , rinnovo CCNL...)	37.651,09	40.000	46.500	46.421	49.756	
7 Oneri per il nucleo familiare, buoni pasto (mensa)	46.341,16	17.750	32.252	20.000	20.000	
8. Somme rimborsate ad altre società per personale utilizzato in distacco						
9 Spese per la formazione e rimborsi per le missioni	3.008,62	8.390	9.890	9.000	9.000	
10 Altri oneri						
TOTALE A)	656.657,74	685.074	863.677	724.294	792.309	
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;	3.008,62	8.390	9.890	9.000	9.000	
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)	3.008,62	8.390	9.890	9.000	9.000	
Totale A-B	653.649,12	676.684	853.787	715.294	783.309	
Dipendenti a tempo indeterminato						
Numero totale dipendenti inizio anno (01.01)	11,33	12	12	14,00	16	
Assunzioni	0,67		2,00	2,00		
Cessazioni	0,33	0				
Numero dipendenti a fine anno (31.12)	11,67	12,00	14,00	16,00	16	
Dipendenti a tempo determinato o altre forme flessibili						
Numero totale dipendenti inizio anno (01.01)		0	4,00	2	0	
Assunzioni	0,33	4,00	2			
Cessazioni			-	4,00	-2	
Numero dipendenti a fine anno (31.12)	0,33	4,00	2,00	0	0	
Numero totale dipendenti a fine anno (31.12)	12,00	16,00	16,00	16	16	
Margine Operativo Lordo aziendale	15.333,33	3.914.109	4.008.875	3.996.166	4.404.712	
Indice di produttività del personale aziendale (Totale MOL/A)	0,02	5,71	4,64	5,52	5,56	



Il contratto applicato al personale è quello del commercio scaduto in data 31 dicembre 2019. L'incidenza percentuale dei trattamenti integrativi del livello base contrattuale (cosiddetto superminimo) è pari al 17% del totale.

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 2020-2022:

- ⇒ Prevede modifiche all'assetto organizzativo conseguenti all'assunzione di quattro risorse: 2 a tempo determinato a fine 2020, 3 a tempo determinato e 2 a tempo indeterminato nel 2021.
- ⇒ La società 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, ogniqualvolta 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 S.P.Im. 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 S.P.Im. 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. Enrico Vassallo.

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

8 ó PIANO TRIENNALE DEGLI INVESTIMENTI

Previsione investimenti triennio 2020/2022				
TIPO GESTIONE	DESCRIZIONE INTERVENTO	2020	2021	2022
CONDOMINIALE	MATTIONE	200.000,00	200.000,00	200.000,00
CONDOMINIALE	VIA GIOTTO 2	25.000,00	25.000,00	25.000,00
DIRETTO	VIA DEL CAMPASSO - REALIZZAZIONE CABINA ELETTRICA	50.000,00		
DIRETTO	CREMENO	10.000,00	-	
DIRETTO	CADIGHIARA	150.000,00	-	
DIRETTO	TETTO MERCATO BOLZANETO	1.500.000,00	-	
	DESCRIZIONE INTERVENTO	2020	2021	2022
LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SU IMMOBILI ABITATIVI	LAVORI EDILI	50.000,00	50.000,00	50.000,00
	SERRAMENTI	25.000,00	25.000,00	25.000,00
	IMPIANTI IDRICI	15.000,00	15.000,00	15.000,00
	IMPIANTI DI GAS E RISCALDAMENTO	20.000,00	20.000,00	20.000,00
	IMPIANTI ELETTRICI	15.000,00	15.000,00	15.000,00
	MESSA IN SICUREZZA /DEMOLIZIONE VIA SAN QUIRICO 26R	20.000,00	-	-
	DESCRIZIONE INTERVENTO	2020	2021	2022
INTERVENTO DI SOCIAL HOUSING	RISTRUTTURAZIONI 106 ALLOGGI	177.248,08	177.248,08	1.487.563,85
	RIQUALIFICAZIONE VIA MINORETTI 34	100.000,00	150.000,00	50.000,00
	DESCRIZIONE INTERVENTO	2020	2021	2022
INVESTIMENTI INFORMATICI	SVILUPPO NUOVO SOFTWARE GESTIONALE	10.000,00	5.000,00	5.000,00
	ADEGUAMENTO INFRASTRUTTURA INFORMATICA E ADEGUAMENTO NUOVO SISTEMA PRIVACY	15.000,00	10.000,00	5.000,00
	TOTALI	2.282.248,08	542.248,08	1.847.563,85

9 ó PIANO ANNUALE DEGLI ACQUISTI

L'elaborazione del piano annuale degli acquisti è attualmente in fase di predisposizione.