



Bilancio di esercizio 2017



Signori Azionisti,

con questa Relazione desideriamo fornirVi un'analisi generale, fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della Società, del suo andamento e del risultato della gestione appena trascorsa, segnalando alla Vostra attenzione gli aspetti salienti e quanto previsto dal vigente dall'art. 2428 del Codice Civile, come modificato dall'art. 1, comma 1, del D. Lgs. n. 32/2007.

Il bilancio che sottoponiamo alla Vostra attenzione, chiude con una perdita d'esercizio pari a € 14.329.714 (al netto di ammortamenti di € 1.816.143).

Si evidenzia che si è proceduto a predisporre il bilancio consolidato pur non sussistendo l'obbligo ai sensi dell'articolo 27 del D. Lgs. n.127/1991

Gruppo SPIM

SPIM S.p.A. è la Società per la promozione del patrimonio immobiliare, partecipata al 100% dal 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;
- ✚ promozione e realizzazione di interventi immobiliari al servizio della Civica Amministrazione e dei cittadini.

Protagonista di un innovativo piano pluriennale di vendita degli immobili, e ha già venduto assets immobiliari per circa 500 milioni di euro.

Il Comune di Genova è l'unico azionista di SPIM che gestisce attualmente un patrimonio di oltre 1000 unità abitative e ha avviato nuovi investimenti nel settore del Social Housing.

Il ruolo strategico di SPIM, già consolidato in questi anni con la riconversione di aree fondamentali per lo sviluppo economico e turistico della città, si svilupperà ulteriormente con la riqualificazione degli immobili e le aree non più funzionali all'attività fieristica nell'ambito del nuovo Waterfront di Genova secondo le suggestioni ed il disegno dell'architetto Renzo Piano nato prima come Blueprint e ora Waterfront di Levante.

Il risultato d'esercizio

Il risultato negativo della SPIM pari a Euro 14.329.714 è da imputare a diversi fattori che si possono riassumere nei seguenti punti:

- ✚ costituzione di un fondo svalutazione immobili a magazzino:
 - ⇒ è stato accantonato un fondo svalutazione di Euro 6.612.000 relativo agli immobili iscritti nella voce Rimanenze. Dalla perizia commissionata alla Società Yard Credit & Asset Management srl, consegnata a Spim a febbraio 2018, è emerso che il valore di mercato di alcuni immobili iscritti nella voce Rimanenze al 31.12.2017 era inferiore al costo di iscrizione alla medesima data. Conseguentemente, sulla base di detta perizia, si è ritenuto opportuno procedere alla svalutazione indiretta mediante la costituzione di apposito Fondo svalutazione;
- ✚ costituzione di un fondo rischi e oneri per il contenzioso tributario della controllata S.V.I. in liquidazione:
 - ⇒ in seguito al deposito della sentenza della Corte di Cassazione n. 30160/17 in data 15 dicembre 2017 che accoglie il ricorso dell'Agenzia delle Entrate e dispone il rinvio della causa alla Commissione Tributaria regionale, è stato stanziato il fondo di Euro 5.241.496 per rilevare le passività potenziali che Spim dovrà sostenere;
- ✚ contenuta redditività degli immobili locati
 - ⇒ l'immobile Torre Nord, adibito principalmente alla locazione degli uffici del Socio Unico, risulta gravato da una forma di indebitamento particolarmente oneroso in termini di rimborso, ovvero da due leasing di durata inferiore rispetto alla vita utile dell'immobile il cui effetto economico ammonta a Euro 4.412.423;
- ✚ Mancanza di utili derivanti dalle Società controllate ed in particolare dalla Società controllata Tono S.r.l.
 - ⇒ la Tono chiude il suo esercizio in sostanziale pareggio e pur avendo aumentato sensibilmente nell'ultimo anno l'attività di compravendita non garantisce marginalità sufficiente a garantire la distribuzione dei dividendi che hanno consentito in passato di ripianare le perdite della Società.
- ✚ elevata pressione fiscale sul patrimonio immobiliare di proprietà
 - ⇒ Occorre inoltre evidenziare come l'elevata pressione fiscale, in primo luogo derivante dal fatto di non potersi dedurre l'IMU (se non parzialmente, ma in misura marginale, ai fini IRES; IMU complessiva versata pari a circa € 1,7 milioni di cui dedotta circa 267

mila dedotta) continui a produrre effetti sostanzialmente negativi sul bilancio d'esercizio.

Si può comunque sottolineare come l'attività di Core Business sia sostanzialmente e strutturalmente in perdita d'esercizio.

Criticità Gruppo SPIM:

- ⇒ Strutturale squilibrio di Spim tra costi e ricavi della gestione caratteristica. Questo squilibrio nel passato era attenuato o annullato grazie ad operazioni straordinarie e al conseguente realizzo di plusvalenze.
- ⇒ Una forte incidenza sui costi totali di costi incompressibili, 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.
- ⇒ Riduzione della marginalità sulle vendite e rallentamento dei tempi di dismissione dovuti al negativo andamento del mercato ed alla circostanza che con il progressivo esaurimento del ciclo delle vendite permangono a magazzino di Spim immobili a suo tempo acquistati ad un valore oggi superiore a quanto il mercato possa recepire. Per questo motivo è stata commissionato a Yard Credit & Asset Management srl l'incarico valutativo menzionato in precedenza, ad esito del quale è stato iscritto il fondo svalutazione che adegua il valore i magazzino a quanto oggi espresso dal mercato.
- ⇒ Basso valore della redditività degli immobili locati.
- ⇒ Incremento degli esborsi di cassa determinato nel periodo dalle esigenze di Nuova Foce e del nuovo patrimonio immobiliare derivante dall'operazione di Scissione di Ri.Genova.

Affinamento delle strategie di vendita

Le attuali caratteristiche del mercato immobiliare richiedono l'elaborazione di più articolate strategie di vendita, da differenziarsi in funzione delle caratteristiche dei potenziali acquirenti:

- ⇒ Quando il target di mercato è la vendita diretta all'utilizzatore finale (sostanzialmente le vendite retail di abitativo e/o di alcuni locali ad uso commerciale) dovranno essere prese in

considerazione forme di vendita con locazione a riscatto (cosiddetto rent to buy) da affiancare alle procedure tradizionalmente seguite.

- ⇒ Quando il target di mercato è l'operatore immobiliare professionale o l'impresa di costruzioni si stanno adottando formule che prevedono la possibilità di parziali permutate e/o pagamento con "costruito". A questo proposito dovranno essere affinate le capacità progettuali.
- ⇒ Nuovo approccio valutativo del mercato immobiliare con una logica non di semplice dismissione di diretta valorizzazione del cespite.

L'applicazione dei principi sopraesposti dovrà essere verificata di volta in volta con le esigenze di cassa della Società e del Gruppo.

SOCIETA' CONTROLLATE

Tono S.r.l. (controllata al 100%)

Il bilancio di esercizio chiude con un sostanziale equilibrio economico cui si è pervenuti nel corso del presente esercizio grazie anche all'utilizzo di parte del fondo oneri trasferito a Tono, per effetto della scissione totale di Tono Due in S.P.Im. S.p.A. ed in Tono. Tale fondo, originariamente conferito alla Tono Due da parte del Comune di Genova, in sede di costituzione della Società, per un importo pari a € 5 milioni per far fronte ad eventuali oneri o perdite connesse alle attività trasferite, in passato era stato in parte già utilizzato da Tono Due a copertura della perdita realizzata dalla stessa Società nel 2003. Il fondo residuo ad oggi ammonta ad € 2.319.719.

Il dato complessivo delle unità vendute in esecuzione del programma di dismissione del patrimonio disponibile affidato dal Comune di Genova alla Società Tono (anche in conseguenza dell'intervenuta incorporazione per scissione della Tono Due perfezionatasi nel luglio 2010), ammonta al 31 dicembre 2017 a 28 unità immobiliari di tipo abitativo.

Alla data della presente Relazione la Tono è proprietaria di 1.010 unità abitative da destinarsi alla vendita.

La Società non ha distribuito dividendi.

S.V.I. Società Vendite Immobiliari S.r.l. in liquidazione (controllata al 100%)

Come ricorderete 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. Pertanto l'esercizio in commento, che ricopre l'intero anno solare 2016, costituisce il nono esercizio di liquidazione.

La Società, avendo terminato la propria operatività nel 2007, ha iniziato la propria attività liquidatoria priva di beni da vendere e priva di operazioni in corso. L'attività liquidatoria, pertanto, consta unicamente della liquidazione dei crediti e del pagamento dei debiti in essere, oltre a portare a termine il contenzioso tributario pendente.

Con sentenza depositata in segreteria il 29 maggio 2008 la Commissione Tributaria Provinciale di Genova ha accolto il ricorso. Successivamente l'importo intimato - iscritto a ruolo per circa 8,3 milioni di Euro - è stato integralmente sgravato.

In data 23 giugno 2009 l'Agenzia delle Entrate ha notificato il ricorso in appello avverso la sentenza a noi favorevole.

Il Prof. Tesauro ha predisposto le controdeduzioni che sono state depositate presso la Commissione Tributaria Regionale di Genova in data 16 ottobre 2009. In data 9 marzo 2011 si è tenuta presso la sezione n. 6 della Commissione Tributaria Regionale di Genova la pubblica udienza in cui il Prof. Tesauro ha ribadito le ragioni del nostro ricorso.

In data 25 marzo 2011 la Commissione Regionale ha depositato la sentenza che conferma la decisione di primo grado.

In data 8 maggio 2012 l'Amministrazione Finanziaria notificava al legale incaricato dalla Società, Prof. Francesco Tesauro, il ricorso presso la Corte di Cassazione avverso la sentenza del 25 marzo 2011 della Commissione Tributaria Regionale di Genova.

Con sentenza n° 30160/17 depositata il 15 dicembre 2017 la Suprema Corte ha, contro ogni previsione, accolto il ricorso principale presentato dall'Agenzia delle Entrate cassando la sentenza della CTR alla SVI favorevole e rinviando la causa alla stessa CTR (in diversa composizione) anche per la quantificazione delle spese.

Alla luce di quanto appena riportato la Società ha ritenuto necessario riflettere sull'eventuale stanziamento di un fondo rischi disciplinato dall'OIC 31, posto che, allo stato attuale, il rischio connesso al contenzioso de quo potrebbe essere valutato probabile e non solo possibile come negli anni precedenti. Per questo motivo il Liquidatore ha ritenuto opportuno richiedere un parere sulla necessità o meno di istituire apposito fondo rischi in osservanza di quanto indicato dall'OIC 31 ad

esito del quale la Società ha accantonato un importo pari alla somma del 15% di maggior imposta, sanzione e interessi calcolati sul maggior imponibile di €. 61.231.331,37 e del 85% sul minor imponibile di €. 26.540.980,50 oltre spese legali presunte per un totale di €. 30.000. La Società controllata chiude pertanto con una perdita di Euro 5.241.496.

Spim ha ritenuto pertanto opportuno adeguare il fondo rischi accantonato a bilancio per far fronte alle probabili perdite della controllata S.V.I. in seguito al futuro riesame della controversia da parte della Commissione Tributaria Regionale

Nuova Foce S.r.l.

Il bilancio di esercizio della controllata Nuova Foce chiude con una perdita di Euro 653.434. Come ricorderete la società, con atto a Rogito notaio Piero Biglia di Saronno dell' 8 agosto 2015, a seguito della delibera 51 di CC del 30 luglio 2013, ha acquistato i seguenti immobili facenti parte del quartiere ex Fiera di Genova.

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

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

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

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

Padiglione "M" - L'edificio consiste in un capannone suddiviso in tre settori, fra loro adiacenti, di differente larghezza. La struttura del fabbricato, che si sviluppa su un solo piano, è in cemento armato

e le coperture sono voltate. All'estremità di ponente è presente un corpo di fabbrica in muratura di modeste dimensioni.

Il Fabbricato ha una superficie lorda di mq. 1.845.

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

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

Utilizzo degli Immobili

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

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

San Bartolomeo S.r.l. in liquidazione (controllata al 55%)

Il Bilancio della San Bartolomeo S.r.l. in liquidazione riporta un utile netto pari ad € 399.160.

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, è stato ultimato e costituisce un esperimento innovativo di collaborazione imprenditoriale fra pubblico e privato.

L'intervento ha consentito la "ricostruzione" del complesso monastico adattandolo, in parte, alle funzioni direzionali e residenziali senza, tuttavia, snaturarne origine e qualità ambientale complessiva. A conclusione della sua attività operativa la Società è stata posta in liquidazione con data di efficacia dall' 8 luglio 2016.

I Liquidatori della Società prevedono di concludere l'attività liquidatoria entro la fine dell'esercizio 2018.

SOCIETA' COLLEGATE

S.G.M. S.C.p.A. (partecipata al 35%)

La Società S.G.M. S.C.p.A., costituita per la gestione del nuovo Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto, così come disposto dalla Legge regionale n. 1/2007, opera a fronte di specifica convenzione sottoscritta con il Comune di Genova.

La Spim S.p.A. nella sua attività di Holding ha coadiuvato la Società nella ricerca di nuovi locatari all'interno della struttura mercatala con risultati positivi, appianando ogni divergenza relativa all'immobile.

La Società ha realizzato nell'anno 2017 un utile d'esercizio pari a € 180.163.

GESTIONE IMMOBILI IN PROPRIETA'

La Società, in sostanza, si occupa prevalentemente della gestione del patrimonio immobiliare - di cui è proprietaria anche per il tramite delle sue controllate - destinandone alla locazione la parte più consistente.

Gli immobili destinati alla locazione sono, come noto, 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 Mercato dei Fiori di Via Semini (San Quirico) ed il complesso immobiliare di Via Giotto 1.

Scissione integrale per incorporazione con Ri.Genova srl

In data 1 agosto 2016 l'Assemblea degli Azionisti di SPim aveva approvato il progetto di scissione integrale con Ri.Genova srl rilevando un peggioramento della posizione finanziaria della Società a causa dell'accollo delle posizioni debitorie verso banche.

Successivamente, in data 23 dicembre 2016, è stato redatto l'atto di scissione integrale a cura del Notaio Fusaro (n. 41848 rep – 23803 racc.).

Con validità 1 gennaio 2017 sono pervenuti alla Società, a seguito dell'atto notarile di scissione integrale per incorporazione di Ri.Genova srl n. 61 unità immobiliari di cui n. 41 ad uso abitativo e n. 17 ad uso non abitativo/commerciale.

Sono inoltre pervenute n. 17 unità immobiliari ad uso abitativo e n. 4 unità immobiliari ad uso commerciale in comodato d'uso di proprietà di proprietà di enti ecclesiastici: Piazza S. Bernardo 28, Vico dietro il Coro di S. Cosimo 16, Piazza Virgo Potens 1A, porzione del Chiostro del Chiappeto in Via Minoretti 34.

Si riassumono di seguito i valori degli immobili pervenuti dalla scissione integrale:

Immobilizzazioni in corso	€	145.644
Immobilizz. In comodato	€	1.067.432
Immobilizzazioni immateriali	€	1.213.076
Terrenti e fabbricati	€	4.460.607
Immobilizzazioni materiali	€	4.460.607
Magazzino immobili	€	1.247.268
TOTALE	€	6.920.952

Di seguito si espongono i dettagli relativi agli interventi di Social Housing in essere relativamente a immobili in comodato per i quali S.P.Im. S.p.A. ha ereditato dalla scissione Ri.Genova il ruolo di Soggetto Attuatore.

Chiostro del Chiappeto – Via Minoretti 34

Il contratto di comodato d'uso, al quale seguirà una Convenzione per la gestione del complesso attualmente in fase di elaborazione, prevede la realizzazione di interventi di Social Housing per i quali è stato previsto un finanziamento pubblico pari ad € 711.454 e che prevede a sua volta un co-finanziamento da parte del Soggetto Attuatore (oggi S.P.Im. S.p.A.).

E' attualmente in corso da parte della Società il coordinamento di tutti gli adempimenti necessaria finalizzata ad appaltare, entro fine 2018, il progetto di Social Housing che prevede la realizzazione, nello specifico, di n. 6 alloggi e che impegnano la Società dal punto di vista tecnico e amministrativo.

La struttura di inclusione sociale dovrà essere presa poi in carico dal Comune di Genova in coordinamento con Caritas per la gestione. Gli accordi con il Comune di Genova e con tutti i restati soggetti coinvolti devono però essere ancora formalizzati nell'ambito della Convenzione sopra citata.

Piazza Virgo Potens 1A

Il complesso in oggetto ha subito interventi di ristrutturazione e riqualificazione edilizia promossi e completati dalla Società Ri.Genova sulla base di finanziamenti pubblici veicolati dal Comune di Genova nell'ambito dei Programmi Locali per la Casa (PLC) e relativi al Social Housing.

Si tratta di n. 7 alloggi completamente ristrutturati all'interno di un edificio a sua volta ristrutturato; di questi n. 2 alloggi sono destinati all'Ufficio per la Casa del Comune di Genova, uno dei quali assegnato a persone con disabilità motorie (senza barriere architettoniche).

Ad oggi gli immobili sono gestiti dal punto di vista tecnico ed amministrativo dalla Società S.P.Im. S.p.A. che si accolla quindi gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria e ordinaria. Al fine di mantenere una gestione più puntuale degli immobili, sebbene non vigesse l'obbligo, S.P.Im. S.p.A. ha provveduto a nominare un Amministratore di Condominio che coadiuva i relativi uffici di S.P.Im. S.p.A. sugli aspetti tecnici e nella gestione dei normali rapporti Conduttore/Locatore.

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 in data 3 agosto 2015 e decorrente a partire dal 1 maggio 2015 fino alla data del 30 dicembre 2023, data di scadenza dei contratti di Leasing. Questo contratto ha come oggetto la locazione di tutti gli spazi destinati ad Ufficio dai piani 0 a 24 (esclusi piani già in locazione e Paul Wurth e di proprietà di Irasco) e n 236 posti auto nella Piastra Ovest.

Contratto locazione commerciale con la Società Paul Wurth

Nel corso dell'anno 2017 è proseguita la locazione, come da contratto registrato al n. 10204 il 15 dicembre 2008, relativa ai piani 20°, 21°, 22° e 23°, nonché a n. 100 posti auto, con inizio il 1° ottobre 2009 e durata sei anni, (scadenza 30/09/2015), tacitamente prorogabili di altri sei, soggetto ad

adeguamento ISTAT sulla base del 75% dell'indice FOI, con pagamento del canone in rate trimestrali anticipate.

Il canone annuale del contratto ammonta nel 2017 a € 1.108.288,00.

Il contratto è stato disdettato anticipatamente il 18/9/2017 con preavviso di rilascio dei quattro piani locati il 31 marzo 2018.

Il Comune di Genova ha prontamente manifestato l'interesse a locare 3 dei piani liberati al fine di un nuovo assetto logistico e la razionalizzazione dell'assetto organizzativo del Comando Generale del Corpo di Polizia Locale.

Con la delibera n. 2018-44 del 15 marzo 2018 la Giunta Comunale ha pertanto disposto le procedure riguardanti il trasferimento di uffici e reparti operativi ai piani 20°-21°-23° del Matitone al canone annuo di € 648.000. Il contratto avrà durata dal 1 maggio 2018 al 30 dicembre 2023.

Contratto di locazione dei locali da adibire a servizio di ristorazione

E' regolarmente proseguito nell'anno 2017 il contratto sottoscritto in data 06 luglio 2009 con la Società Camst S.C.r.l. (già Ristofutura S.r.l.) per la locazione dei locali da destinarsi alla 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.

Si ricorda che il secondo sessennio del contratto di locazione commerciale scadrà in data 05 luglio 2022. Il canone 2017, inclusivo dell'adeguamento Istat contrattualmente previsto, è ammontato a € 84.736.

Attività di manutenzione ordinaria e straordinaria

Anche nell'anno 2017 è proseguita l'attività di manutenzione straordinaria programmata sull'edificio Torre Nord e, in particolare, sulle componenti impiantistiche che, nel caso di alcune importanti attrezzature, sono ancora quelle originali e risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio.

Come convenuto con la Civica Amministrazione, le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria sono state assolte dall'Amministrazione Condominiale, ferma restando la supervisione tecnica di S.P.Im. per tutte le partite di specifica competenza.

Nell'anno 2016 sono stati terminati i lavori di ammodernamento degli impianti elevatori della Torre, che prevedevano anche il rifacimento totale della parte impiantistica, escluse le cabine di 13 impianti. Nel 2017 sono stati eseguiti anche i lavori di ammodernamento dell'ascensore posto in Piastra Est.

Sono state eseguite manutenzioni straordinarie sulle componenti elettriche e meccaniche degli impianti a servizio del condizionamento e della forza motrice.

A seguito della stipula nel 2017 da parte del Supercondominio, di un nuovo contratto con una Società di vigilanza che prevede un ammodernamento dell'impianto di videosorveglianza sia del condominio A sia del Condominio B, sono state completate tutte le lavorazioni di installazione delle nuove telecamere.

Nel 2017 è stato anche sostituito il gruppo di continuità relativo a tutti i servizi di emergenza della Torre.

L'importo complessivo di tutti degli interventi di manutenzione straordinaria operati ammonta a € 152.865 per il condominio A iscritto tra le immobilizzazioni materiali.

Il Supercondominio Torre Nord ha avviato uno studio preliminare volto a verificare la possibilità di accedere al Conto Termico 2.0: si tratta dell'incentivo, a fondo perduto nella misura del 65%, per la sostituzione degli impianti di condizionamento/riscaldamento esistente con impianti elettrici ad alta efficienza. Lo studio attualmente è al vaglio del Gestore dei Servizi Energetici poiché il Matitone è ad oggi allacciato al teleriscaldamento e, dalla normativa, non è chiaro se rientrante nelle casistiche del Conto Termico.

Parallelamente alla possibilità di accesso al Conto Termico, SPIm ha stipulato una convenzione con il Comune di Genova per accedere ai finanziamenti previsti dal progetto Helena. Tale Progetto Europeo prevede uno stanziamento di denaro a fondo perduto per la sola progettazione di opere volte all'efficientamento energetico degli edifici/impianti pubblici. I progetti elaborati verranno successivamente messi in gara con aggiudicazione ad ESCO (Energy Services Company).

Il Comune di Genova è capofila, oltre a SPIm, Porto Antico e Palazzo Ducale, di una trentina di Comuni della provincia. L'efficientamento del Matitone prevederebbe lavori per circa € 1.900.000.

Attualmente il Comune sta bandendo le gare per individuare i progettisti. I lavori potrebbero iniziare presumibilmente nel secondo semestre 2019/primo semestre 2020.

Spim sta cercando, in accordo con il Comune e il Supercondominio, di utilizzare entrambi i finanziamenti per poter effettuare un pesante intervento sulla Torre.

L'importo complessivo di tutti degli interventi di manutenzione straordinaria operati ammonta a € 152.865 per il condominio A iscritto tra le immobilizzazioni materiali.

Altri contratti

Sono inoltre stati stipulati con riferimento a locali presenti nell'edificio i seguenti ulteriori contratti di locazione:

Andale S.R.L. per canoni maturati nel 2017 pari a € 20.203,00. Alla scadenza del contratto a marzo 2013 questo è stato tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni e scadrà pertanto nel marzo 2019. A marzo 2018 la Società ha dato formale disdetta.

La Società ha proceduto con la messa a reddito del piano quota 10 attraverso la locazione individuale di posti auto ottenendo la piena occupazione dell'immobile. L'importo dei canoni del parcheggio ammonta a € 76.968,00.

Nell'esercizio sono stati stipulati nuovi contratti di locazione: Via degli Archi e Viale Cataldi Bombrini 2. I canoni introitati per il primo trimestre di locazione ammontano complessivamente a € 15.333.

La gara pubblicata il 18 aprile 2018, con chiusura prevista l'8 giugno, riguarda la locazione di via degli Archi civ. 1-3-53-7-9-11 rossi con opzione di acquisto e lavori di ristrutturazione a carico del conduttore.

Vendite

Nell'esercizio sono state vendute n. 5 immobili ad uso commerciale per un realizzo di € 2.373.000. La vendita più rilevante ha riguardato l'immobile di via Gualco 68 R il cui ricavo ammonta a € 2.200.000. Complessivamente le vendite hanno portato una margine positivo di € 222.759.

In data 12 dicembre 2017 la Società ha ricevuto un'offerta per l'acquisto del compendio immobiliare di Salita della Tosse 5 r – Salita della Misericordia del valore di € 1.251.000. In data 22 dicembre 2017 il promissario acquirente ha versato una cauzione di € 62.550 tramite bonifico bancario a garanzia dell'offerta presentata. In data 14 febbraio 2018 è stato stipulato il contratto preliminare di vendita che prevede che il rogito notarile sia perfezionato entro settembre 2018. La Società ha

incassato nel frattempo, a titolo di cauzione, la somma di € 125.100 e ha incassato un'ulteriore tranche di € 62.550 in data 28 maggio 2018.

Centro Sanitario

All'interno dell'edificio Torre Nord la vostra Società gestisce, come noto, un Centro Sanitario, storicamente presente nell'edificio dal momento della sua costruzione e dedicato principalmente ai dipendenti delle Società che hanno i loro uffici all'interno dell'edificio. Con le Società sono state sottoscritte specifiche convenzioni. Le attività principalmente svolte sono: interventi di primo soccorso; medicazioni; gestione e somministrazione farmaci di primo soccorso; controllo pressione arteriosa; iniezioni ed endovene; vaccini per allergie; prenotazione esami, raggi e visite specialistiche, con ritiro dei referti; prelievi ematici con pagamento ticket e ritiro referti; visite mediche di orientamento; assistenza e consulenza su richiesta dell'utente per problematiche sanitarie (medicina preventiva, ricoveri, esami specialistici, varie).

L'attività è svolta per il tramite di un'infermiera professionale, dipendente della Società e sotto la supervisione e responsabilità di direzione sanitaria di un medico, che esegue le sue prestazioni a fronte di convenzione stipulata con l'ASL 3 Liguria. L'attività di Punto Prelievi relativamente ai prelievi ematici, è svolta sotto la responsabilità sanitaria del Laboratorio Madre di Analisi Cliniche e Microbiologiche c/o l'Ospedale Padre Antero Micone (sempre ASL 3).

Nel corso del 2017 è proseguita l'attività di servizio alla Civica Amministrazione, con l'esecuzione e refertazione di ECG (elettrocardiogrammi).

L'attività ha registrato nel corso del 2017 un leggero squilibrio economico imputabile al mancato adeguamento degli importi di convenzione con la Civica Amministrazione.

Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto

In data 16 luglio 2010, a seguito atto di fusione di S.C.M., la vostra Società è divenuta proprietaria dell'immobile destinato a Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto ed è subentrata nel contratto di locazione che S.C.M. aveva sottoscritto con la Società S.G.M., Società che, a fronte di specifica convenzione con il Comune di Genova, ha per oggetto la gestione delle attività mercatali.

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.

Il contratto di locazione sottoscritto con la Società S.G.M., con inizio in data 8 ottobre 2009 ha durata di nove anni, tacitamente rinnovabili di ulteriori nove. Il canone annuo, rideterminato in corso d'anno in applicazione delle clausole contrattuali (variazione dell'IMU, Istat), ammonta per il 2017 a € 1.041.523 .

Nel corso dell'anno 2014 è stato effettuato un campo prova su una superficie di mq 1000 circa per il rifacimento della copertura, atto a testare una soluzione risolutiva al problema delle infiltrazioni. Dopo il ciclo invernale e a seguito delle abbondanti piogge, il campo prova ha dato gli effetti sperati annullando completamente, nella porzione oggetto del campo prova, le infiltrazioni. Alla luce dei risultati ottenuti la Società ha deciso di estendere la soluzione tecnica all'intera copertura. Nel 2016 è stata affidata la progettazione ad una Società di ingegneria, conclusasi nello stesso anno. L'importo stimato dei lavori si aggira intorno ad € 1.800.000 e verrà appaltato presumibilmente nel 2018-2019. Nello stesso progetto è stata inserita la manutenzione straordinaria delle travi in acciaio e la realizzazione dei camminamenti in copertura.

Nel corso del 2015 era stata promossa un ATP volta ad accertare le cause delle infiltrazioni sulle coperture del complesso mercatale coinvolgendo in primis i progettisti ed in secondo luogo l'impresa esecutrice.

A conclusione delle operazioni peritali, Il C.T.U., nelle sue memorie, ha giudicato la soluzione tecnologica da noi adottata nel campo prova "come la migliore possibile" legittimando la scelta di questa Società all'estensione della stessa sull'intera copertura.

Contestualmente, la Società ha promosso un'azione legale di merito nei confronti dei progettisti della copertura della struttura mercatale, al momento le operazioni legali sono in corso.

Con decreto di pubblica utilità del settembre 2017 è stato dato definitivamente il via alla costruzione della Grande opera definita "GRONDA" la quale col Viadotto Genova sovrasterà a 12 mt di altezza il mercato ortofrutticolo di Bolzaneto. Il mercato sarà interferito dalla costruzione di una pila definitiva posizionata adiacente alla piastra logistica lati fiume e dalla costruzione di una pila provvisoria adiacente alle banchine di carico del mercato lato piastra.

I lavori della costruzione e smantellamento della pila provvisoria dureranno 33 mesi invece l'interferenza del cantiere della pila definitiva 8 anni e mezzo.

In data 12/3/2018 Spim ha inviato alla Direzione Patrimonio del Comune di Genova formale richiesta di prolungamento del diritto di superficie del Mercato ortofrutticolo di Bolzaneto in modo da equiparare la vita utile del bene a quella dello scadere del diritto di utilizzo sottostante. Tale allungamento garantirebbe una maggior marginalità sull'operazione e garantirebbe un beneficio diretto al conto economico della Società.

In data 24/4/2018 la Direzione Patrimonio ha dato risposta sostanzialmente favorevole pur riservandosi approfondimenti e verifiche sulla fattibilità dell'operazione.

Complesso di Via Giotto 1

Il contratto dell'immobile sito in Via Giotto locato a Selex Es S.p.A., già Selex Communications, per l'importo annuale di € 72.768 è scaduto il 30 aprile 2017 e non è stato rinnovato.

A seguito gara ad evidenza pubblica l'immobile è stato parzialmente locato. Si forniscono di seguito i dettagli dei nuovi contratti di locazione:

- Con decorrenza 2 maggio 2017 parte dell'immobile è stato locato a Open Fiber S.p.A. al canone annuo di € 20.100,00 con adeguamento al 100% della variazione accertata da Istat. Il canone fatturato nell'esercizio ammonta a € 13.400,00;

- Con decorrenza 1 settembre 2017 parte dell'immobile è stato locato a Città Metropolitana di Genova al canone annuo di € 39.000,00 che aumenterà nel secondo anno di locazione a € 48.750,00, nel terzo anno e seguenti a € 58.500,00. E' previsto l'adeguamento al 75% della variazione accertata da Istat. Il canone fatturato nell'esercizio ammonta a € 13.400,00.

Nel compendio immobiliare di via Giotto rimangono da locare parte del piano terra e gli interi secondo, terzo, quarto, quinto e sesto piano.

Mercato dei fiori – Via Semini 12

L'immobile adibito al Mercato dei Fiori di Via Semini 12 (San Quirico) è locato al Comune di Genova per l'importo annuale di € 377.545. In applicazione di quanto disposto dell'art. 3 comma 1 del D.L

2012/95 convertito in legge 2012/135 a far data dal 7/7/2012 e fino al 2017 non è stato applicato l'aggiornamento Istat contrattualmente previsto. Il contratto avrà scadenza 31 dicembre 2028.

In data 24 aprile 2018 è pervenuta alla Società una manifestazione di interesse per l'immobile di Via Semini 12, attualmente adibito a mercato dei fiori in forza di una convenzione stipulata con il Comune di Genova. L'offerta ricevuta ammonta a € 4,2 milioni al lordo dei lavori per il rifacimento della copertura.

Conseguentemente in data 30 maggio 2018 è stata pubblicata sul sito aziendale, dandone riscontro pubblico tramite affissione di manifesti pubblicitari, la gara ad evidenza pubblica per la messa in vendita del compendio immobiliare in oggetto.

Accordo di programma quadro locale per la casa

S.P.Im. s.p.a. Società per il Patrimonio immobiliare, è proponente dell'intervento di Social Housing in Via Maritano, compreso nel "Programma Locale per la Casa del Comune di Genova" ed ammesso al finanziamento regionale con DGR 314/2010, che aveva previsto la realizzazione di 50 immobili ad uso abitativo destinati ad edilizia sociale per locazione a canone moderato con vincolo di durata pari a 25 anni.

L'Accordo di Programma Quadro per l'attuazione del Programma stipulato da Comune di Genova e Regione Liguria in data 19 maggio 2011 disciplina le modalità di erogazione del cofinanziamento regionale che per l'intervento in oggetto ammonta ad euro 2.550.140.

Le modalità di attuazione dell'intervento nell'ambito del Programma sono state definite nella Convenzione rep. 67113 stipulata tra Comune di Genova e SPIM (proprietario e proponente l'intervento) in data 09 marzo 2011.

L'iter travagliato dell'approvazione del progetto e la scarsa economicità prospettica nella realizzazione dell'edificio hanno portato alla decisione di abbandonare l'intervento di via Maritano.

Tuttavia, vista la natura pubblica della Società, e la presenza in SPIM, attraverso la sua Società controllata al 100% Tono Srl, di un notevole patrimonio immobiliare ad uso abitativo, si è pensato, per rispondere anche alla richiesta sempre più pressante di alloggi con canoni calmierati, di convertire parte di questo patrimonio, 106 alloggi, in edilizia sociale. Tale accordo prevede un contributo con fondi localizzati dalla Regione Liguria per € 1.750.140 ed è stato sottoscritto in data 27/4/2018.

Gli immobili disponibili alla conversione, tutti di edilizia popolare, sono dislocati su buona parte del territorio comunale da levante a ponente, concentrati in aree ben distinte (S.Teodoro, Borgoratti-Valbisagno, Valpolcevera, Sestri Ponente).

L'intervento sarà articolato in 4 lotti, il primo, interesserà la zona di San Teodoro – Principe e Sampierdarena, dove sono localizzati un buon numero di immobili. I restanti 3 lotti interesseranno nell'ordine la zona di Borgoratti - Valbisagno – Valpolcevera - Sestri Ponente.

A partire dalla concessione del contributo, la SPIM darà l'avvio alle procedure di gara, che in una prima fase riguarderà l'individuazione dei tecnici per la redazione del progetto. A seguire si procederà ad espletare le procedure per l'affidamento del primo lotto, una volta affidati i lavori si ripeteranno le operazioni con il secondo fino ad arrivare al quarto ed ultimo. Si presume che l'intervento possa durare 37/40 mesi.

Convenzione con il Comune di Genova – Mercato ovo avicolo del Campasso

In data 6 novembre 2017 è stata stipulata una convenzione con il Comune di Genova riguardante un immobile di proprietà di Spim, l'ex mercato ovo avicolo del Campasso. La convenzione ha per oggetto la riqualificazione urbana attraverso il recupero di un immobile di grande valore architettonico che verrà attuata nell'ambito di un programma di riqualificazione di periferie degradate. Tale progetto prevede interventi di trasformazione e riqualificazione del mercato del Campasso per il quale, con Delibera di Giunta Comunale n. 181 del 25/8/2016 è stato approvato un progetto di fattibilità tecnica ed economica per un importo di € 7.785.046 di cui € 2.856.646 quale valore patrimoniale dell'immobile di proprietà di Spim. Il progetto prevede la realizzazione di servizi pubblici per il quartiere ovvero palestra, scuola materna, campo di calcio, giardini pubblici. Spim sosterrà gli oneri economici relativi alla progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi di recupero del compendio immobiliare in quanto soggetto privato promotore. Come conseguenza il piano terra, recuperato al grezzo, rimarrà nella disponibilità di Spim al fine della messa a reddito di spazi ad uso commerciale.

Regolamenti interni

La Società, è dotata di regolamento per i lavori, le forniture e i servizi in economia, in attuazione a quanto previsto dall'art. 125 del D. Lgs. 12 aprile del 2006, Codice degli Appalti e di un regolamento

per il conferimento degli incarichi di collaborazione coordinata occasionale e continuativa di alta professionalità, di lavoro autonomo, di consulenza, ricerca e studio.

La Società inoltre, in attuazione a quanto disposto dalla Civica Amministrazione e da quanto disposto dal D. Lgs. n. 112/2008, è dotata di un regolamento per l'assunzione del personale dipendente.

Nel corso dell'anno 2012, in attuazione di quanto previsto dall'Autorità dei Servizi Pubblici Locali, la vostra Società si è dotata di una Carta dei Servizi certificata con delibera n.40 dell'ASPL.

La Società è dotata, inoltre, di un modello organizzativo e gestionale in conformità a quanto previsto dalla legge 231/2001.

La Società S.P.Im. S.p.A. sta portando avanti già da tempo le azioni necessaria ad ottenere una piena compliance al nuovo Regolamento Europeo riguardante l'attuazione del nuovo regolamento 679/2016 sulla protezione dei dati personali.. A tal riguardo è stato da noi conferito specifico incarico di consulenza, attualmente in fase di esecuzione, al fine di valutare il grado attuale di compliance della Società S.P.Im. S.p.A. ai nuovi disposti del summenzionato regolamento ed elaborare un Piano di Adeguamento e completamento delle prime implementazioni indicativamente entro il 25 Maggio 2018.

Le implementazioni iniziali attualmente in corso comprendono:

- 1) Nomina del Responsabile della Protezione dei dati - Data Protection Officer (DPO); tale incarico, ad oggi non ancora formalizzata, sarà assegnato inizialmente con ogni probabilità ad un soggetto esterno alla Società con l'obiettivo di internalizzare la risorsa non appena possibile.
- 2) Elaborazione del Registro dei Trattamenti (o Registro della Protezione dei dati) della Società S.P.Im. S.p.A. in forma digitale, là ove ne emergesse la necessità nell'ambito della gap-analysis attualmente in corso; tale documento, se effettivamente risultasse obbligatorio per la nostra Società, verrà elaborato sulla base dei disposti del Nuovo Regolamento UE 679/2016.
- 3) Svolgimento delle attività di formazione del personale sul tema GDPR. Tali attività sono attualmente in fase di svolgimento e prevedono la partecipazione di tutti i dipendenti ad un videocorso on-line con lo scopo specifico di adempiere a tali obblighi formativi.

A seguito delle dimissioni volontarie del Responsabile della Gestione, in data 31 dicembre 2017, si è reso necessario riorganizzare le attività della struttura aziendale al fine di redistribuire le sue mansioni su altri dipendenti opportunamente individuati.

Il nuovo organigramma prevede quattro settori: Tecnico e Gestionale, Ufficio Acquisti, Ufficio Commerciale e Marketing e Ufficio Amministrativo.

Contenziosi

Contenzioso con Agenzia delle Entrate - Conferimento in conto aumento capitale

In data 5 ottobre 2010 l'Agenzia delle Entrate ha notificato alla Società l'avviso di rettifica e liquidazione 24 settembre 2010, n. TLH 20081T013535000, con il quale, mentre sono stati ritenuti congrui i valori dichiarati all'atto del conferimento immobiliare in conto aumento del capitale del 3 ottobre 2008 dal Comune di Genova a S.P.Im. per gli immobili di Via Sottoripa 5 e di Viale IV Novembre 3, sono stati rettificati i valori delle altre unità immobiliari, in particolare elevando ad € 24.508.881 (arrotondato ad € 24.500.000) il valore dell'edificio di Via Ilva 3/5 (Corso Mentana, 4 e Via Corsica 6) e a € 4.547.116 (arrotondato ad € 4.540.000) il valore dell'edificio di Via Gualco 68.

La pretesa complessiva ammonta a € 582.287 per imposte ipotecaria e catastale, oltre a €550.400 per sanzioni.

Tramite legale la Società, in data 2 dicembre 2010, ha depositato ampia e documentata istanza di annullamento in autotutela, in cui ha fatto rilevare la correttezza dei valori indicati nell'atto di conferimento.

In particolare, assumono decisivo rilievo le circostanze che la valutazione del conferimento immobiliare è stata compiuta mediante perizia giurata di un esperto nominato, su richiesta del Sindaco di Genova, dal Presidente del Tribunale di Genova e che gli stessi immobili, soltanto quattro mesi dopo il conferimento (8 febbraio 2009), sono stati posti in vendita mediante selezione competitiva aperta al pubblico e che tale asta, il cui valore base era € 13.811.000 per l'edificio di Via Ilva 3/5 (Corso Mentana, 4 e Via Corsica 6) ed € 2.650.000 per l'edificio di Via Gualco 68, è andata deserta.

L'istanza di annullamento in autotutela è stata respinta dall'Agenzia delle Entrate, pertanto la Società ha affidato al prof. Cesare Glendi l'incarico di difesa di fronte alla commissione tributaria provinciale.

La Commissione tributaria provinciale di Genova, sez. XIII, con la sentenza 16/4 – 7/5/2012, n. 145, ha accolto il ricorso annullando l'atto impugnato e compensando le spese di giudizio.

Avverso la sentenza l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Genova ha proposto appello davanti alla Commissione tributaria regionale della Liguria.

La Commissione tributaria regionale, con sentenza n. 864/2016, rigettava l'appello confermando il corretto valore dei beni oggetto della vendita effettuata da Spim.

L'Agenzia delle Entrate, avverso tale sentenza ritenuta *"ingiusta e lesiva degli interessi erariali"*, in data 19 gennaio 2017 ha presentato ricorso alla Suprema Corte di Cassazione.

Personale dipendente

La Società è attualmente amministrata da un Consiglio di Amministrazione e organizzata in quattro settori funzionali: Tecnico e Gestionale, Acquisti, Commerciale e Marketing, Amministrativo.

La Società contava 13 dipendenti al 31/12/2017. Dal 1 gennaio 2018, a seguito delle dimissioni volontarie di un Quadro Responsabile della Gestione, i dipendenti sono 12. La Società non ha ritenuto necessaria la sua sostituzione.

Si segnala, inoltre, che un Quadro Responsabile del Reparto Tecnico è attualmente in distacco parziale per 12 ore settimanali presso la collegata Società Gestione Mercato finalizzato alla supervisione e al monitoraggio sugli immobili, sul corretto utilizzo degli impianti ed alla formazione degli addetti di detta Società.

Poiché le altre aziende del Gruppo non sono dotate di personale la loro gestione è effettuata dal personale di SPIM in applicazione di specifici contratti di servizio.

Il contratto applicato al personale è quello del commercio con scadenza al 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.

I costi complessivi per il personale registrati a bilancio per l'esercizio 2017 ammontano a € 699.232.

Evoluzione prevedibile della gestione

In ragione delle criticità sopra descritte è possibile individuare i seguenti obiettivi strategici per l'immediato futuro:

- ⇒ Prosecuzione nel percorso di riduzione del livello di indebitamento del Gruppo con conseguente abbattimento del costo per interessi. L'obiettivo sarà comunque

rallentato dagli esborsi necessari per Nuova Foce e a seguito dell'operazione di Scissione di Ri.Genova.

- ⇒ Rimodulazione dell'indebitamento in essere al fine di avere periodi di rimborso più lunghi. A questo proposito si informa che In data 12 gennaio 2018 è stata inviata a Mediocredito Italiano SpA la richiesta di riscatto anticipato dei due leasing in essere con contestuale accensione di un mutuo sul valore residuo dei leasing, pari a € 46.500.000, di durata quindicennale per l'acquisto del cespite Matitone. Ciò consentirebbe di ridurre l'elevato impatto dei canoni di leasing, nel bilancio 2017 pari a Euro 4,4 milioni, con conseguente miglioramento sia del conto economico che dei flussi finanziari.
- ⇒ Ridefinizione con il Comune di Genova della retrocessione di alcuni immobili, la cui alienazione risulta problematica e la loro sostituzione con nuovi asset al fine di rivitalizzare l'andamento delle vendite.
- ⇒ Perfezionamento dell'operazione relativa alla valorizzazione delle aree ex Fiera del Mare, da perseguirsi anche mediante la cessione delle quote di maggioranza della Società Nuova Foce S.r.l. come successivamente esposto nel capitolo dedicato alla controllata.
- ⇒ Affinamento delle strategie di vendita da perseguirsi individuando forme innovative di proposte immobiliari.

Nuova Foce

Si dà evidenza di seguito i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 2017.

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

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 10/4/2018, a seguito della Giunta del 22/3/2018, il Comune di Genova ha dato mandato a Spim di alienare in tutto o in parte i beni di proprietà della Civica Amministrazione all'interno del compendio fieristico; ha inoltre deliberato la cessione della partecipazione in Nuova Foce di Spim. In particolare la vendita delle aree di proprietà del Comune e della partecipazione di Spim in Nuova Foce dovranno avvenire attraverso una procedura unitaria ad evidenza pubblica che consenta l'individuazione

del soggetto attuatore valutando sia l'offerta economica che la migliore rispondenza con l'idea progettuale del progetto donato dall'architetto Renzo Piano denominato "Waterfront di Levante".

Con D.D. n. 2018-187.0.0-43 è stato approvato il testo della convenzione avente per oggetto l'accordo tra Comune di Genova e S.P.Im. finalizzato all'individuazione di un advisor/esperto in gare internazionali che fornisca supporto alla procedura unitaria di vendita e in data 13/04/2018 è stata firmata tra le parti la suddetta convenzione. L'incarico è stato affidato alla Società Nomisma S.p.A. nella persona del dott. Marco Leone.

In conformità alla indicazioni del Socio Comune di Genova la controllante Spim ha proseguito le attività rivolte al realizzo del compendio immobiliare, a seguito delle quali si registrano due manifestazioni di interesse, indirizzate oltre che alla controllante S.P.Im anche al Comune di Genova. In particolare:

- In data 28/12/2017 Oudendal Groep, azienda olandese attiva nello sviluppo di investimenti di real estate, evidenzia l'intenzione di sviluppare un "Progetto Unitario" tramite riqualificazione dell'area oltre la realizzazione di volumi aventi diverse funzioni (c.d. mix funzionale: residenziale, commerciale, terziario)
- In data 8/03/2018 lo studio legale della sopracitata Società olandese invita il Comune di Genova a pronunciarsi mediante una proposta di espresso accordo che preveda in via preliminare un indirizzo di fattibilità dell'intervento secondo i criteri tecnico-progettuali suggeriti dalla Proponente
- In data 19/04/2018 la Società CDS Holding S.p.A. presenta manifestazione di interesse parziale del compendio immobiliare e in particolare la completa ristrutturazione del Padiglione S (Palasport) con un investimento stimato in circa 48 ml. Considerata la rilevanza dell'investimento necessario la Società manifestante ipotizza un prezzo di acquisto pari a 7 milioni di euro.
- In data 11/05/2018 la Società Oudendal Groep presenta una proposta di acquisto non vincolante pari a 40 milioni di euro per l'intero compendio immobiliare.
- In data 31/05/2018 è pervenuta a Spim, e per conoscenza al Sindaco e all'Assessore all'Urbanistica del Comune di Genova, una manifestazione di interesse formulata dalla società Rina S.p.A. relativa *"all'inserimento della sede direzionale del Rina nell'ambito del Waterfront di Levante"*.
- In data 1/6/2018 il Comune di Genova ha trasmesso a Spim la Determinazione Dirigenziale del 31/5/2018 avente come oggetto: *"approvazione del disciplinare relativo alla procedura unitaria di vendita del compendio interessato dalla realizzazione dello Waterfront di Levante"*.
- In data 5 giugno 2018 è stato pubblicato sui siti di Spim, Comune di Genova e Genova Meravigliosa l'avviso per la presentazione delle manifestazioni di interesse e relativo disciplinare di gara dell'intero compendio immobiliare denominato "quartiere fieristico" composto dagli immobili e dalle aree in proprietà di Nuova Foce S.r.l. e Comune di Genova, oltre all'intera partecipazione di SPim in Nuova Foce.

- Sul disciplinare di gara sono riportate le quattro fondamentali date che identificano la procedura di partecipazione e precisamente:
1. entro il 31/07/2018 presentazione istanze di partecipazione alla fase di manifestazione di interesse
 2. entro il 31/08/2018 valutazione preliminare delle manifestazioni di interesse ed invio delle lettere d'invito
 3. entro il 30/11/2018 termine scadenze offerte
 4. entro il 31/12/2018 selezione del vincitore

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

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

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

Le risorse finanziarie di Nuova Foce non sono adeguate a far fronte all'attività operativa ed al rimborso delle passività e, nonostante il valore economico delle rimanenze sia stato confermato dalla recente perizia di Colliers Real Estate, le attuali risorse finanziarie continuano ad essere garantite dalla Vostra Società in forza del contratto di finanziamento del 5 dicembre 2014 e dalla lettera emessa in data 7 giugno 2018, con cui Spim si impegna a "continuare a finanziare ed a sostenere patrimonialmente Nuova Foce al fine di assicurare sia l'adempimento delle sue obbligazioni sia la sua regolare prosecuzione e continuità di impresa senza che si verifichi alcuna diminuzione nella sua capacità di operare regolarmente, il tutto almeno relativamente all'esercizio di riferimento del bilancio oggetto di approvazione e di quello immediatamente successivo". Sulla base di tali elementi, pertanto, Nuova Foce ha redatto il bilancio 2017 nel presupposto della continuità aziendale.

La capacità di Nuova Foce di assolvere le proprie obbligazioni è legata quindi o alla cessione delle rimanenze o al mantenimento delle risorse finanziarie da parte della vostra Società.

Continuità aziendale

Come segnalato in altre parti della presente relazione la Società attraversa oggi una fase in cui per la natura stessa della sua missione e dopo avere portato a termine importanti operazioni, si trova a gestire il patrimonio immobiliare rimanente, in un periodo di scarsa dinamica del mercato immobiliare, ed ha operato investimenti ancora non produttivi di reddito che pertanto non consentono allo stato attuale di avere un risultato di equilibrio economico e possono in prospettiva determinare situazioni di tensione finanziaria per la necessità di rispettare gli impegni assunti verso istituti di credito. Per tali motivi in conformità alla normativa sulle Società partecipate, nella relazione ex D. Lgs 175/2016 inclusa nella presente relazione sulla gestione sono state evidenziate le aree di crisi che contribuiscono al risultato negativo e che potrebbero generare uno scenario di incertezza, nonché gli elementi posti alla base del risanamento che hanno consentito agli Amministratori di predisporre il bilancio al 31 dicembre 2017 nel presupposto della continuità aziendale. Si segnalano, a questo proposito, i passi intrapresi riguardanti l'evoluzione del progetto delle aree ex Fiera di Genova acquisite tramite la Società controllata Nuova Foce S.r.l., per cui la Società ha assunto un significativo impegno finanziario (avvalorato dalla lettera di impegno di finanziamento e sostegno patrimonialmente inviata in data 07/06/2018) e per il quale, allo stato attuale, sono state avviate dal Comune di Genova le azioni necessarie alla vendita della partecipazione, anche nell'ambito del proprio potere di direzione e coordinamento, come meglio descritto al paragrafo "Evoluzione prevedibile sulla gestione - Nuova Foce"

L'attività che ha svolto Spim dalla sua costituzione fino a quando le condizioni di mercato e del proprio portafoglio lo hanno consentito, è stata rivolta principalmente alla vendita. Lo stesso Waterfront di Levante è confluito in un soggetto giuridico, la controllata Nuova Foce, costituito con lo scopo primario di essere venduto, o, quanto meno, condiviso con operatori terzi. Come meglio descritto in precedenza, due sono gli obiettivi che hanno condotto la società a massimizzare la cessione del patrimonio immobiliare comunale non strategico:

- 1) generare cassa a favore dell'Ente proprietario;
- 2) convertire parte di quanto realizzato in immobili strumentali e strategici come il Matitone e il mercato ortofrutticolo di Bolzaneto.

Durante l'esercizio in esame e nel corso dei primi mesi del 2018 le vendite sono continuate. L'attività di vendita, tuttavia, anche se sarà svolta in un contesto aziendale con rischi ridotti rispetto a quanto rilevato in chiusura dell'esercizio precedente, sarà così contenuta da non consentire un'adeguata

remunerazione del capitale investito e del patrimonio aziendale, entrambi di notevoli dimensioni. L'obiettivo sociale è, alla luce dello scenario attuale, raggiunto nella parte che prevedeva il realizzo sistematico e la conseguente parziale riconversione del patrimonio immobiliare. Venuto meno il contesto in cui si perseguiva l'obiettivo di monetizzazione del patrimonio, risulta altrettanto superata la necessità dell'integrale proprietà della società da parte del socio Comune di Genova. L'azienda negli ultimi esercizi propone al mercato le proprie competenze in ambito gestionale e può affrontare valorizzazioni e realizzi mirati a singole operazioni di ampio respiro come il Waterfront di Levante o rivolte all'edilizia sociale. Per meglio perseguire finalità di valorizzazione e gestione immobiliare, l'apertura del capitale sociale a terzi, possibilmente operatori del settore, anche privati, rappresenta un'opportunità da considerare.

Principali rischi e incertezze

Le principali tipologie di rischio e incertezze che generalmente vengono monitorate dalla Società riguardano il rischio operativo, rappresentato dai rischi legati all'andamento delle vendite degli immobili, e i rischi finanziari.

I principali rischi a cui la Società è sottoposta sono di seguito sintetizzati.

Rischio di mercato

Rappresenta il rischio che il valore delle attività e delle passività o i flussi di cassa futuri possano fluttuare in seguito alla variazione dei prezzi del mercato ed è legato all'andamento del mercato immobiliare. Nella fattispecie il rischio risente in particolar modo dell'andamento delle vendite degli immobili, che potrebbe risentire negativamente dell'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare. Il rischio di prezzo dipende in prevalenza da come volgerà l'attuale crisi del mercato immobiliare.

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

Rischio di liquidità

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

fortemente dall'andamento dell'operazione legata a Nuova Foce S.r.l. e le previsioni di budget per il prossimo triennio appaiono fortemente condizionate da tale operazione.

Rischio di credito

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

Struttura economico finanziaria della Società

Di seguito si riporta il conto economico riclassificato secondo lo schema della "produzione effettuata" e lo stato patrimoniale secondo il metodo finanziario.

Indicatori di struttura e situazione finanziaria (importi migliaia di €uro)

	2017	2016
Capitale Circolante Netto	35.965	39.120
Margine di tesoreria	20.884	23.143
Margine di struttura	-124	17.110

Indicatori di struttura e situazione patrimoniale

	2017	2016
Indipendenza finanziaria	69,49%	79,38%

Indicatori di struttura e situazione economica

	2017	2016
ROI	-9,40%	-1,62%

Conto economico riclassificato della produzione effettuata (importi migliaia di €uro)

2017 2016

Valore della produzione operativa	8.324	8.099
- Costi esterni operativi	(8.134)	(8.065)
VALORE AGGIUNTO	190	34
Spese per lavoro dipendente	(699)	(693)
MOL	(509)	(659)
- Ammortamenti e accantonamenti	(13.761)	(1.768)
REDDITO OPERATIVO	(14.270)	(2.427)
+/- Risultato della gestione finanziaria	(61)	(95)
+/- Rivalutazioni/Svalutazioni	0	0
+/- Risultato della gestione non caratteristica	0	0
REDDITO ANTE IMPOSTE	(14.331)	(2.522)
- Imposte dell'esercizio	1	131
REDDITO NETTO	(14.330)	(2.391)

Stato Patrimoniale "Finanziario" (importi migliaia di €)

Impieghi	2017	2016	Fonti	2017	2016
Immobilizzazioni immateriali	1.198	16	Patrimonio netto	105.472	118.918
Immobilizzazioni materiali	43.007	40.124			
Immobilizzazioni finanziarie	61.391	61.668	Passività consolidate	36.089	22.010
Totale immobilizzazioni	105.596	101.808	Capitale permanente	141.561	140.928
Rimanenze	15.081	15.977	Passività correnti	10.209	8.872
Liquidità differite	21.020	24.654			
Liquidità immediate	10.073	7.361			
Totale attivo circolante	46.174	47.992	Capitale corrente	10.209	8.872
TOTALE IMPIEGHI	151.770	149.800	TOTALE FONTI	151.770	149.800

Rapporti con parti correlate

Nelle tabelle seguenti vengono riepilogati i principali rapporti del Gruppo con le parti correlate. Si specifica che i debiti, i crediti i costi e ricavi intercorrenti tra tutte le Società consolidate integralmente, sono state eliminate.

Nelle seguenti tabelle si riportano, oltre che i rapporti con il Comune di Genova, i rapporti patrimoniali ed economici con alcune Società partecipate dal Comune stesso.

SPIM

	CREDITI			DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari	crediti vari a breve	debiti comm.li	debiti finanziari dividendi	debiti vari a breve
Comune Genova			70.041			12.760

totale			70.041			12.760
---------------	--	--	---------------	--	--	---------------

	RICAIVI			COSTI		
	proventi immobiliari	prestazioni di servizio	altri proventi		prestazioni di servizio	immobili da rivendere
Comune Genova	3.357.545	32.787	602.791		3.531	

totale			3.993.123			3.531
---------------	--	--	------------------	--	--	--------------

	CREDITI			DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari c/c corrispond.	crediti vari a breve consolidato fiscale	debiti comm.li	debiti finanziari c/c corrispond.	debiti vari a breve consolidato fiscale
Amt	171.517					

totali			171.517			
---------------	--	--	----------------	--	--	--

	RICAIVI			COSTI		
	vendite	prestazioni contratto servizio	altri proventi	altri costi	prestazioni di servizio	immobilizz.
Amt			281.176			

totali			281.176			
---------------	--	--	----------------	--	--	--

CREDITI			DEBITI		
crediti comm.li	crediti finanziari c/c corrispond.	crediti vari a breve consolidato fiscale	debiti comm.li	debiti finanziari c/c corrispond.	debiti vari a breve consolidato fiscale
Amiu					
	7.686				
totali			7.686		

RICA VI			COSTI		
vendite	proventi immobiliari	altri proventi	altri costi	prestazioni di servizio	immobilizz.
Amiu					
	11.539				
totali			11.539		

Altre informazioni

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

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

La Società non dispone di sedi secondarie.

Si rammenta che il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto, ai sensi dell'Art. 2364, 2° comma del Codice Civile, di avvalersi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017, in considerazione delle particolari esigenze connesse alla possibilità di disporre dei bilanci approvati delle imprese controllate e collegate per la valutazione delle stesse nel bilancio alla medesima data.

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

Le cause e le circostanze delle criticità di carattere economico e finanziario, le conseguenze patrimoniali nonché i suggerimenti sulle modalità per affrontarle e risolverle, sono state richiamate più volte nelle relazioni ai bilanci chiusi negli ultimi esercizi, nei Business Plan redatti da Spim a far data dall'esercizio 2009, nonché nel piano di risanamento 2018 – 2020 trasmesso al Socio in data 26/3/2018.

Tale documento contiene, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 19/8/2016 n. 175, gli interventi possibili per affrontare e risolvere gli ambiti di crisi aziendale descritti nella precedente relazione redatta ai sensi del medesimo D.Lgs e inserita nel contesto del bilancio chiuso per l'esercizio 2016. In continuità di detta relazione si ricordano le tre aree di crisi a suo tempo individuate a carico della Società:

- I. Perdita strutturale derivante dalla bassa redditività del capitale investito;
- II. Rallentamento dell'attività di vendita conseguente alla ridotta dimensione del magazzino immobili peraltro iscritto con valori superiori ai possibili realizzi;
- III. Acquisto delle aree ex Fiera di Genova, avvenuta sotto l'azione di direzione e coordinamento dell'unico socio Comune di Genova, così come si evince dalle assemblee societarie del 26 marzo 2014, 14 aprile 2014 e in ultimo dell'assemblea del 25 luglio 2014 le quali a loro volta hanno fatto seguito alle delibere di Consiglio Comunale 51/2013 e 24/2014 e alla delibera di Giunta Comunale 165/2014.

Occorre premettere che, data la portata economica e finanziaria della terza area di crisi, una prima analisi del possibile scenario prospettico aveva condotto alla redazione di un piano di risanamento che comportava la messa in liquidazione della Società, trasmesso al Socio in data 1 dicembre 2017.

Una maggiore considerazione dell'operazione del Waterfront di Levante e, più in generale, dell'attività societaria, svolta negli anni e dalle potenzialità ancora da esprimere, hanno indotto a redigere un nuovo piano di risanamento trasmesso in data 26 marzo 2018, caratterizzato da un'ipotesi di continuità aziendale sorretta da:

- 1) Interventi in ambito finanziario con particolare riferimento a quanto descritto nel punto "Evoluzione prevedibile della gestione" a proposito della sostituzione dei leasing con un'operazione di mutuo;
- 2) Interventi in tema di costi figurativi come, ad esempio, la richiesta rivolta al socio di allungamento del diritto di superficie del mercato ortofrutticolo di Bolzaneto;
- 3) Procedure di realizzo della controllata Nuova Foce avviata dal socio Comune di Genova;
- 4) Svalutazione del magazzino immobili.

I provvedimenti descritti, con effetti già registrabili nell'esercizio 2018, sono necessari alla messa in sicurezza del patrimonio societario, ma non sufficienti per la ripresa dell'attività con prospettive di marginalità economica almeno soddisfacente. Per questo secondo obiettivo la decisione del Socio sulla futura attività aziendale appare di fondamentale importanza, come ampiamente descritto nel precedente punto "Continuità aziendale".

Proposta all'Assemblea

Signori Azionisti,

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

Approvare

il Bilancio al 31 dicembre 2017, così come Vi è stato presentato, da cui emerge la perdite di esercizio pari ad € 14.329.714 che si propone di portare a nuovo.

Genova, 15 giugno 2018

L' Amministratore Delegato

Dott. Stefano Franciolini

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefano Franciolini', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	VIA DI FRANCIA 1 - 16149 GENOVA
Codice Fiscale	08866890158
Numero Rea	08866890158 GE - 332837
P.I.	03288300100
Capitale Sociale Euro	136.355.000 i.v.
Forma giuridica	S.P.A.
Settore di attività prevalente (ATECO)	68.20.01
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	COMUNE DI GENOVA
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM S.P.A.
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	1.198.113	16.151
Totale immobilizzazioni immateriali	1.198.113	16.151
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	34.263.063	31.051.902
2) impianti e macchinario	2.624.590	2.897.396
4) altri beni	24.787	55.436
5) immobilizzazioni in corso e acconti	6.094.790	6.119.183
Totale immobilizzazioni materiali	43.007.230	40.123.917
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	61.272.453	61.272.453
b) imprese collegate	109.900	109.900
Totale partecipazioni	61.382.353	61.382.353
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.758	285.226
Totale crediti verso altri	8.758	285.226
Totale crediti	8.758	285.226
Totale immobilizzazioni finanziarie	61.391.111	61.667.579
Totale immobilizzazioni (B)	105.596.454	101.807.647
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	15.081.069	15.977.191
Totale rimanenze	15.081.069	15.977.191
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	122.107	61.881
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso clienti	122.107	61.881
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.635.923	13.293.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso imprese controllate	11.635.923	13.293.000
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	156.046	150.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	144.000	288.000
Totale crediti verso imprese collegate	300.046	438.000
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	70.041	44.624
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso controllanti	70.041	44.624
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	179.203	171.517

esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	179.203	171.517
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.494.271	2.071.364
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti tributari	1.494.271	2.071.364
5-ter) imposte anticipate	290.296	506.051
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	24.890	19.735
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso altri	24.890	19.735
Totale crediti	14.116.777	16.606.172
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	10.073.103	7.360.471
Totale disponibilità liquide	10.073.103	7.360.471
Totale attivo circolante (C)	39.270.949	39.943.834
D) Ratei e risconti	6.902.635	8.048.827
Totale attivo	151.770.038	149.800.308
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	136.355.000	136.355.000
IV - Riserva legale	629.814	629.814
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	1.332.192	1.332.192
Varie altre riserve	(466.108)	(1.350.107)
Totale altre riserve	866.084	(17.915)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(18.049.285)	(15.658.323)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(14.329.714)	(2.390.961)
Totale patrimonio netto	105.471.899	118.917.615
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	-	0
4) altri	12.334.512	442.222
Totale fondi per rischi ed oneri	12.334.512	442.222
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	419.449	383.792
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.526.730	2.095.012
esigibili oltre l'esercizio successivo	17.807.683	19.089.396
Totale debiti verso banche	23.334.413	21.184.408
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.487.641	956.628
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	2.487.641	956.628
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.918.829	2.978.260
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso imprese controllate	1.918.829	2.978.260
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.492	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso imprese collegate	11.492	0

11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.760	3.055
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso controllanti	12.760	3.055
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	60.467	29.640
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	60.467	29.640
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	47.627	49.580
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	47.627	49.580
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.198.804	392.541
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale altri debiti	1.198.804	392.541
Totale debiti	29.072.033	25.594.112
E) Ratei e risconti	4.472.145	4.462.567
Totale passivo	151.770.038	149.800.308

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.512.615	6.212.487
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.143.390)	(81.765)
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.954.132	1.967.842
Totale altri ricavi e proventi	1.954.132	1.967.842
Totale valore della produzione	8.323.357	8.098.564
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	36.266	27.041
7) per servizi	1.731.931	1.673.717
8) per godimento di beni di terzi	4.417.853	4.468.323
9) per il personale		
a) salari e stipendi	497.498	495.223
b) oneri sociali	155.712	152.931
c) trattamento di fine rapporto	43.589	41.204
e) altri costi	2.433	3.266
Totale costi per il personale	699.232	692.624
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	52.281	6.497
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.763.862	1.761.366
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	91.418	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.907.561	1.767.863
12) accantonamenti per rischi	11.853.496	-
14) oneri diversi di gestione	1.947.312	1.896.719
Totale costi della produzione	22.593.651	10.526.287
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(14.270.294)	(2.427.723)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	102.926	-
Totale proventi da partecipazioni	102.926	-
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	31.425	46.087
Totale proventi diversi dai precedenti	31.425	46.087
Totale altri proventi finanziari	31.425	46.087
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	195.126	140.869
Totale interessi e altri oneri finanziari	195.126	140.869
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(60.775)	(94.782)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(14.331.069)	(2.522.505)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	12.273	(151.995)
imposte relative a esercizi precedenti	-	15.583
imposte differite e anticipate	215.754	4.868
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	229.382	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(1.355)	(131.544)

21) Utile (perdita) dell'esercizio

(14.329.714) (2.390.961)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(14.329.714)	(2.390.961)
Imposte sul reddito	(1.355)	(131.544)
Interessi passivi/(attivi)	60.775	94.782
(Dividendi)	(102.926)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(14.373.220)	(2.427.723)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	12.050.227	7.212
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.816.143	1.767.863
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(4.534.563)	56.787
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	9.331.807	1.831.862
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(5.041.413)	(595.861)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	896.122	81.765
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(136.468)	115.290
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.542.505	433.229
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	1.146.192	1.157.622
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	9.578	4.442.942
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	2.337.959	(1.756.164)
Totale variazioni del capitale circolante netto	5.795.888	4.474.684
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	754.475	3.878.823
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(60.775)	(94.782)
(Imposte sul reddito pagate)	(1.574)	(15.583)
Dividendi incassati	102.926	149.996
(Utilizzo dei fondi)	(46.038)	(22.146)
Totale altre rettifiche	(5.461)	17.485
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	749.014	3.896.308
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(211.326)	(4.058.422)
Disinvestimenti	24.939	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(186.387)	(4.058.422)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	3.431.718	-
(Rimborso finanziamenti)	(1.281.713)	(2.013.601)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2.150.005	(2.013.601)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.712.632	(2.175.715)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	7.360.471	9.536.186
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	7.360.471	9.536.186
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	10.073.103	7.360.471

Totale disponibilità liquide a fine esercizio

10.073.103 7.360.471

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

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Come già evidenziato nella Relazione sulla gestione, nel corso dell'esercizio in questione, è stata data attuazione all'operazione di scissione per incorporazione della società Ri.Genova - Riqualificazione Urbana Genova srl con atto notarile del 23 dicembre 2016, repertorio n. 41848, raccolta n. 23803, con effetti giuridici, contabili e fiscali dal 1 gennaio 2017.

Per consentire una maggiore comprensione degli effetti contabili derivanti dall'operazione di scissione, così come previsto dall'OIC 4, si riporta il seguente prospetto riepilogativo dello Stato Patrimoniale:

ATTIVO

B) Immobilizzazioni

I. Immateriali 1.213.076

II. Materiali 4.461.991

C) Attivo circolante

Rimanenze finali 1.247.268

Crediti 58.020

E) Ratei e Risconti attivi

Risconti attivi 9.659

TOTALE ATTIVO 6.990.015

PASSIVO

B) Fondi rischi e oneri

3. Altri 7.500

D) Debiti

4. Verso banche

esigibili oltre 12 mesi 4.416.161

6. Acconti 1.907

7. Verso Fornitori 543.602

14. Altri debiti 777.859

esigibili oltre 12 mesi

E) Ratei e Risconti passivi

Ratei 16.197

Risconti 3.667

TOTALE PASSIVO 5.766.893

DELTA ATTIVO PASSIVO	1.223.122
COSÌ COMPOSTO	
DEBITO A CONGUAGLIO VS. IRE	339.123
AVANZO DI SCISSIONE	883.998

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

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

Il bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale; per le considerazioni espresse dagli amministratori in merito si rimanda alla relazione sulla gestione al paragrafo "continuità aziendale".

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

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

Per quanto riguarda gli eventi rilevanti accaduti successivamente alla chiusura dell'esercizio si rimanda all'apposito capitolo della nota integrativa.

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

Immobilizzazioni immateriali -- Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori e dei costi direttamente imputabili al prodotto ed ammortizzate sistematicamente in ogni esercizio a quote costanti. Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte con il consenso del Collegio Sindacale nei casi previsti dalla legge. Si rileva che le immobilizzazioni immateriali pervenute alla società dalla scissione di Ri.Genova sono state ammortizzate con il metodo diretto, senza la costituzione del fondo.

Le migliorie beni di terzi - Sono iscritte tra le "altre immobilizzazioni materiali" nella specifica voce di appartenenza e ammortizzate in modo sistematico al minore tra il periodo di prevista utilità futura e quello residuo della locazione.

Immobilizzazioni materiali - Sono iscritte al costo di acquisto o di costruzione interna, al netto degli ammortamenti effettuati nell'esercizio e nei precedenti. Nel costo sono compresi gli oneri accessori e i costi diretti e indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato. Le immobilizzazioni materiali possono essere rivalutate solo nei casi in cui leggi speciali lo richiedano o lo permettano. Le immobilizzazioni materiali sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base delle aliquote previste dalla normativa fiscale, ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzo dei beni. Le aliquote applicate sono riportate nella sezione relativa alle note di commento dell'attivo. Per le immobilizzazioni entrate in funzione nell'esercizio le aliquote sono ridotte al 50%, ipotizzando che gli acquisti siano omogeneamente distribuiti

nell'arco dell'esercizio.

L'ammortamento è calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.

Per quanto riguarda l'ammortamento di un impianto, pervenuto alla società a seguito di scissione, si annota che è stato mantenuto il criterio adottato dalla ex Ri.Genova, ovvero l'ammortamento del bene diretto senza costituzione del fondo.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti. I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico, mentre gli ammodernamenti e le migliorie aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti a cui si riferiscono e sono ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

Nel bilancio si è provveduto a separare il valore dei terreni incluso nel valore dei fabbricati secondo la percentuale forfetariamente stabilita del 20%. I terreni non sono assoggettati ad ammortamento. L'immobile adibito a mercato ortofrutticolo, pervenuto alla Società in seguito alla fusione della controllata S.C.M., ha un periodo di ammortamento pari alla durata del diritto di superficie (con scadenza 13 gennaio 2040). Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, le immobilizzazioni vengono corrispondentemente svalutate. Se negli esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

Immobilizzazioni finanziarie - Le partecipazioni classificate nelle immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo storico d'acquisto o di sottoscrizione, ovvero al valore di conferimento, comprensivo degli eventuali costi accessori comprensivo, nel caso di partecipazioni rivenienti da fusione, dell'eventuale allocazione del disavanzo.

Nel caso si rilevino perdite durevoli di valore e non siano prevedibili, nell'immediato futuro, utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute, tale valore viene svalutato. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

Le altre immobilizzazioni finanziarie sono costituite da depositi cauzionali iscritti al presumibile valore di realizzo.

Rimanenze di immobili da rivendere - Tra le rimanenze sono iscritti esclusivamente gli immobili destinati alla vendita, che sono valutati al minore tra il costo di acquisto o di conferimento e il valore di presunto realizzo desumibile da transazioni di immobili simili per zone e tipologia. Il costo include tutti i costi di acquisto e i costi sostenuti per portare le rimanenze nelle condizioni in cui si trovano alla data di Bilancio (l'imposta di registro versata all'atto dell'acquisto stesso, le spese notarili, nonché i lavori straordinari realizzati costituiscono un incremento del valore dell'unità immobiliare).

Trattandosi tipicamente di beni non fungibili, il costo delle rimanenze viene valutato in modo specifico. Nel caso in cui il valore di presumibile realizzo non consentisse il recupero integrale di tali costi, la Società procederebbe a effettuare la conseguente svalutazione.

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

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

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

Inoltre i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

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

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

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

Fondi rischi ed oneri -- I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione. I rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile sono indicati nella nota di commento dei fondi, senza procedere allo stanziamento di un fondo rischi ed oneri. Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di costo di conto economico delle pertinenti classi (B, C o D). Tutte le volte in cui non è attuabile questa correlazione tra la natura dell'accantonamento ed una delle voci alle suddette classi, gli accantonamenti per rischi e oneri sono iscritti alle voci B12 e B13 del conto economico. La voce "Altri fondi per rischi ed oneri" include il fondo residuo rilevato all'atto del conferimento degli immobili dal Comune di Genova (come da citata delibera del Consiglio Comunale n. 194/2002) e destinato a coprire le perdite eventualmente derivanti dall'attività di realizzazione degli stessi e le perdite su crediti iscritti e riferiti a tali immobili.

Fondo trattamento di fine rapporto - Nella voce trattamento di fine rapporto è stato iscritto quanto i dipendenti avrebbero diritto a percepire in caso di cessazione del rapporto di lavoro alla data di chiusura del bilancio. Le indennità di anzianità costituenti la suddetta voce, ossia la quota di accantonamento di competenza dell'anno e la rivalutazione annuale del fondo preesistente, sono determinate in conformità alle norme vigenti. Il trattamento di fine rapporto è iscritto nella voce C del passivo ed il relativo accantonamento alla voce B9 del conto economico.

Si segnala che le modifiche apportate alla normativa TFR dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296 ("Legge Finanziaria 2007") e dai successivi Decreti e Regolamenti attuativi, non hanno avuto nessun impatto sui criteri di contabilizzazione applicati alle quote di TFR maturate al 31 dicembre 2006 e a quelle maturande dal 1° gennaio 2007, in quanto, così come previsto dalla stessa normativa, per le aziende che alla data di entrata in vigore della normativa avessero avuto meno di 50 dipendenti, sia le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 sia le quote maturande a partire dal 1° gennaio 2007, per i dipendenti che non avessero già optato per la destinazione a forme di previdenza complementare, continueranno a rimanere in azienda.

Debiti - I debiti sono iscritti al loro valore nominale. Il criterio del costo ammortizzato, infatti, non è applicato ai debiti qualora i suoi effetti risultino irrilevanti. Gli effetti sono considerati irrilevanti per i debiti a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

I debiti per ferie maturate dai dipendenti e per retribuzioni differite, comprensivi di quanto dovuto agli enti previdenziali, sono stanziati sulla base dell'ammontare che si dovrebbe corrispondere nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla data del bilancio.

Ricavi - I Ricavi delle vendite sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà delle unità immobiliari, che normalmente si identifica con la consegna del bene, o dell'effettuazione del servizio e sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza. I ricavi per le prestazioni di servizi sono riconosciuti alla loro ultimazione e/o maturazione.

Le transazioni con le entità correlate sono avvenute a normali condizioni di mercato.

Costi -- I costi sono contabilizzati in base al principio di competenza, indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

Proventi e oneri finanziari -- I proventi ed oneri finanziari sono iscritti per competenza.

Imposte sul reddito dell'esercizio -- Sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

Le imposte differite passive e attive sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo i criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a fini fiscali. La loro valutazione è effettuata tenendo conto della presumibile aliquota fiscale che si prevede la Società sosterrà nell'anno in cui tali differenze concorreranno alla formazione del risultato fiscale, considerando le aliquote in vigore o già emanate alla data di bilancio e vengono appostate rispettivamente nel "fondo imposte differite" iscritto nel passivo tra i fondi rischi e oneri e nella voce "crediti per imposte anticipate" dell'attivo circolante.

Le attività per imposte anticipate sono rilevate per tutte le differenze temporanee deducibili, in rispetto al principio della prudenza, se vi è la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui le stesse si riverseranno di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Per contro, le imposte differite passive sono rilevate su tutte le differenze temporanee imponibili.

Le imposte differite relative alle riserve in sospensione di imposta non sono rilevate se vi sono scarse probabilità di distribuire tali riserve ai soci.

Rendiconto Finanziario

Il rendiconto finanziario include tutti i flussi finanziari in uscita e in entrata delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio. Nel rendiconto finanziario i singoli flussi finanziari sono presentati distintamente in una delle seguenti categorie:

- a. attività operativa;
- b. attività di investimento;
- c. attività di finanziamento.

Le categorie di flussi finanziari sono presentate nella sequenza sopra indicata. Il flusso finanziario dell'attività operativa è determinato con il metodo indiretto, ovvero rettificando l'utile o la perdita d'esercizio riportato nel conto economico. La somma algebrica dei flussi finanziari di ciascuna categoria sopraindicata rappresenta la variazione netta (incremento o decremento) delle disponibilità liquide avvenuta nel corso dell'esercizio. La forma di presentazione del rendiconto finanziario è di tipo indiretto.

L'OIC 10 introduce le seguenti modifiche:

- a. gli interessi pagati e incassati sono presentati distintamente tra i flussi finanziari dell'attività operativa, salvo particolari casi in cui essi si riferiscono direttamente ad investimenti (attività di investimento) o a finanziamento (attività di finanziamento);
- b. i dividendi incassati e pagati sono presentati distintamente, rispettivamente, nell'attività operativa e nell'attività di finanziamento;
- c. i flussi finanziari relativi alle imposte sul reddito sono indicati distintamente e classificati nell'attività operativa.

ALTRE INFORMAZIONI

La redazione del bilancio richiede da parte della Direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che possono avere effetto su alcuni valori di bilancio. I risultati effettivi potranno differire da tali stime. Le stime sono utilizzate per valutare le gli accantonamenti per rischi e le svalutazioni dell'attivo, il periodo di vita utile dei beni aziendali e le imposte. Le valutazioni effettuate sono periodicamente riviste e i relativi effetti immediatamente recepiti in bilancio.

MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

In allegato alla Nota Integrativa vengono riportati i tre prospetti redatti in forma tabellare rappresentanti le informazioni richieste dal n° 2 dell'art. 2427 Codice Civile per ogni singola voce di bilancio iscritta negli aggregati:

- BI) Immobilizzazioni immateriali
- BII) Immobilizzazioni materiali
- BIII) Immobilizzazioni finanziarie.

OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate in bilancio secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico canoni corrisposti secondo il principio della competenza. In apposita sezione della Nota Integrativa sono fornite le informazioni complementari previste dalla legge relative alla rappresentazione dei contratti di locazione finanziaria secondo il metodo finanziario.

- Lease Back Edificio Torre Nord

A commento dei dati esposti nei prospetti in allegato al presente Bilancio si precisa che sono stati mantenuti invariati i criteri, adottati nel 2003, per la rilevazione dell'operazione di vendita, con patto di retrolocazione (lease back) dell'immobile Torre Nord (c.d. "Matitone"), perfezionata il 30/12/2003 e con durata ventennale, attraverso cui la Vostra Società aveva venduto, al prezzo di € 70.000.000, il complesso immobiliare denominato Torre Nord alla Banca OPI S.p.A. (ora Mediocredito S.p.A.) stipulando, in pari data, con la medesima Banca, un contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto lo stesso immobile, della durata di venti anni con la previsione del riscatto del bene a termine.

Il bene, oggetto di locazione finanziaria, è esposto in bilancio contabilizzando i canoni di leasing quali costi di esercizio. Si segnala che nell'esercizio successivo alla citata operazione di lease back, in data 25 ottobre 2004 è stato emesso il documento OIC 1 "I principali effetti della Riforma del Diritto Societario sulla redazione del bilancio d'esercizio" che disciplina tra gli altri il trattamento contabile delle operazioni di lease back se classificabili come leasing finanziario. I precetti di tale documento sono da applicarsi prospetticamente; tuttavia per una completa informativa si evidenzia che qualora la Società avesse contabilizzato l'operazione alla luce di tale documento e pertanto riscontato la plusvalenza originariamente determinatasi (1.067 migliaia di Euro) lungo la durata del contratto il risultato dell'esercizio sarebbe superiore (di circa 53 migliaia di Euro) ed il patrimonio netto inferiore (di circa 1.011 migliaia di Euro) al lordo dell'effetto fiscale teorico

- Leasing primi 7 piani "Matitone"

Oltre al leasing sopra indicato, si evidenzia che nel 2007 è stato stipulato un ulteriore contratto di leasing riguardante i primi 7 piani del c.d. "Matitone". Il costo sostenuto dal concedente è risultato essere pari a € 25.000.000. La scadenza del leasing è prevista per fine dicembre 2023 (scadenza allineata al leasing sopra commentato).

Per entrambi i leasing sopra commentati è stato elaborato apposito prospetto riepilogativo, così come richiesto dall'art. 2427 n° 22 Codice Civile per rappresentare l'effetto di una eventuale applicazione del metodo finanziario previsto dai principi contabili internazionali (IAS 17).

Partecipazioni - Sono riportate in apposito prospetto le movimentazioni delle partecipazioni e i dati essenziali delle partecipate oltre al confronto con il patrimonio netto pro quota rispetto all'ultimo bilancio approvato.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	111.695	111.695
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	95.544	95.544
Valore di bilancio	16.151	16.151
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	9.720	9.720
Ammortamento dell'esercizio	52.281	52.281
Altre variazioni	1.224.523	1.224.523
Totale variazioni	1.181.962	1.181.962
Valore di fine esercizio		
Costo	1.345.938	1.345.938
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	147.825	147.825
Valore di bilancio	1.198.113	1.198.113

L'incremento di Euro 1.224.523 indicato al rigo "altre variazioni" riguarda le ristrutturazioni relative a quattro immobili in comodato d'uso pervenuti alla società a seguito atto di scissione di Rigenova srl ; la ristrutturazione relativa all'immobile di Via Minoretti 34, del valore di Euro 145.644, non è soggetto ad ammortamento in quanto non ancora completati i lavori; ai costi inerenti gli altri tre immobili, del valore di Euro 1.078.879, è stato invece applicato il "metodo diretto" di ammortamento, portando direttamente in deduzione dal costo storico del bene pluriennale le quote d'ammortamento pari a Euro 44.402.

L'importo di Euro 9.720 riguarda invece acquisti di programmi gestionali ed aggiornamento del sito web della società.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	42.440.621	5.717.443	1.418.596	6.119.183	55.695.843
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.388.719	2.820.047	1.363.160	-	15.571.926
Valore di bilancio	31.051.902	2.897.396	55.436	6.119.183	40.123.917
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	44.310	152.865	4.431	-	201.606
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	24.393	24.393
Ammortamento dell'esercizio	1.303.111	425.671	35.080	-	1.763.862
Altre variazioni	4.469.962	-	-	-	4.469.962
Totale variazioni	3.211.161	(272.806)	(30.649)	(24.393)	2.883.313
Valore di fine esercizio					
Costo	46.954.893	5.870.308	1.423.027	6.094.790	60.343.018

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	12.691.830	3.245.718	1.398.240	-	17.335.788
Valore di bilancio	34.263.063	2.624.590	24.787	6.094.790	43.007.230

Le aliquote di ammortamento sono le seguenti:

- Migliorie, impianti elettrici, di condizionamento, idraulici 8,0%
- Mobili e arredi 12,0%
- Altri impianti 12,5%
- Macchine elettroniche 20,0%
- Fabbricati 3%

Gli importi più significativi ad incremento delle immobilizzazioni materiali sono i seguenti:

Euro 4.469.962 per immobili pervenuti a seguito scissione Ri.Genova srl (sotto elencati)
Euro 1.129 per impianti pervenuti a seguito scissione Ri.Genova srl al netto di quota amm.to
Euro 44.310 per lavori di impermeabilizzazione e rifac. quadro elettrico del mercato ortofrutticolo
Euro 2.228 parte per acquisto di mobili e arredi e parte di macchine elettroniche
Euro 152.865 per migliorie sull'immobile di proprietà di terzi cd. Matitone

Immobili ad uso abitativo/comm.le da scissione Rigenova:

Croce Bianca 1	861.069,7
Untoria 3	653.671,6
Largo 1	200.029,1
Fornaro 16 R	122.670,0
Coro delle Vigne 30R - Papa 1/9 R	259.599,1
Stoppieri 13 R	127.429,0
Maddalena 31 R - Angeli 3 R e civv. 1-1A	233.152,0
Duca 23 R	94.770,0
S. Bernardo 7	244.116,9
Negrotto Cambiaso 221-223	518.853,0
Cremeno 37	82.431,5
S. Geminiano 250	610.837,1
Maddalena 65/67 R - Quattro Canti S. Francesco 31/33	137.682,0
Posta Vecchia 10 R - Tartaruga	208.364,0
Cremeno 37	115.286,6
Totale	4.469.961

Ricordiamo inoltre che la voce "Immob. materiali in corso e acconti" di Euro 6.094.790 è relativa all'Edificio di Via Maritano per Euro 2.705.274 (si rimanda alla relazione di gestione per i dettagli relativi a tale operazione) e il Progetto del tunnel sub portuale di Euro 3.389.516 pervenuto nel 2016 dall'incorporazione di Tunnel in liquidazione srl.

Operazioni di locazione finanziaria

Le informazioni, richieste dal legislatore al n° 22 dell'art. 2427 Codice Civile, sono espresse in forma tabellare nella successiva tabella "Operazioni di locazione finanziaria".

Si riportano di seguito le informazioni riguardanti i due contratti di leasing in essere relativi all'immobile Torre Nord.

Contratto di leasing "porzione 1" Società concedente:

Banca OPI Spa Descrizione bene locato: Immobile Torre Nord Data consegna del bene: 30/12/2003 Costo del bene (per concedente): € 70.000.000 Canone anticipato: € 7.000.000 Numero dei canoni semestrali: 40 Prezzo di riscatto: €

21.000.000.

Contratto di leasing "porzione 2" Società concedente:

Banca OPI Spa Descrizione bene locato: Immobile Torre Nord Data consegna del bene: 13/04/2007 Costo del bene (per concedente): € 25.000.000 Canone anticipato: € 998.434 Numero dei canoni semestrali: 33 Prezzo di riscatto: € 7.500.000 Nel corso del 2011 la Società ha provveduto a pagare una maxi-rata di € 10 milioni.

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	77.072.846
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	1.210.053
Rettifiche e riprese di valore che sarebbero state di competenza dell'esercizio	0
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	45.270.038
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	409.645

La determinazione dell'effettivo onere finanziario gravante sull'esercizio e la determinazione del tasso necessario al calcolo del valore attuale dei canoni a scadere derivano dal bilancio consolidato civilistico del Gruppo dove l'adozione della metodologia finanziaria, corrente nella prassi internazionale (IAS n. 17), comporta l'iscrizione dei beni nell'attivo, la rilevazione del residuo debito nel passivo e la contabilizzazione degli interessi sul capitale residuo finanziato e delle quote di ammortamento sul valore dei beni acquisiti in leasing nel conto economico.

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	61.272.453	109.900	61.382.353
Valore di bilancio	61.272.453	109.900	61.382.353
Valore di fine esercizio			
Valore di bilancio	61.272.453	109.900	61.382.353

Le partecipazioni sociali rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Società e sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione, ridotto in caso di perdite durevoli di valore.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	285.226	(276.468)	8.758	8.758
Totale crediti immobilizzati	285.226	-	8.758	-

Le altre immobilizzazioni finanziarie sono costituite da depositi cauzionali per Euro 8.758 con un decremento significativo dovuto all'annullamento, per effetto della scissione di Ri.Genova srl, di un deposito cauzionale versato nel 2016 sul preliminare di acquisto di un immobile di proprietà della società scissa ed ora presente nel magazzino di Spim.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Tono s.r.l.	Genova	01347990994	56.500.000	0	59.137.773	59.137.773	100,00%	58.078.604
S.V.I. srl in liquidazione	Genova	03564380107	100.000	(5.241.496)	(5.388.942)	(5.388.942)	100,00%	0
S.Bartolomeo srl in liquidaz.	Genova	01627040999	120.000	399.160	606.158	333.387	55,00%	113.849
Nuova Foce srl	Genova	02264520996	80.000	(653.434)	591.795	591.795	100,00%	3.080.000
Totale								61.272.453

I dati esposti si riferiscono ai bilanci approvati al 31 dicembre 2017.

Non si registrano variazioni riguardanti le società partecipate.

Si segnala che non si è provveduto alla svalutazione della partecipazione in Nuova Foce in quanto si ritiene che il valore di carico sia recuperabile in seguito ai fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 2017 dettagliati nella relazione sulla gestione che rendono la vendita delle aree di proprietà di Nuova Foce o della partecipazione stessa nella società controllata realistiche.

I valori ipotizzati di cessione in seguito alle manifestazioni di interesse ricevute sono in grado di far fronte alla copertura delle perdite maturate non richiedendo pertanto di svalutare la partecipazione nel bilancio 2017.

Con riferimento alla partecipazione in S.V.I. in liquidazione Spim ha provveduto a stanziare un fondo rischi in seguito al deposito della sentenza della Corte di Cassazione n. 30160/17 in data 15 dicembre 2017 che accoglie il ricorso dell'Agenzia delle Entrate e dispone il rinvio della causa alla Commissione Tributaria Regionale. E' stato pertanto accantonato un fondo svalutazione al fine di allineare al patrimonio netto della partecipata; si rimanda al paragrafo dei Fondi per una più ampia informativa.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Società Gestione Mercato S.C.r.l.	Genova	01731200992	314.000	180.163	757.241	265.034	35,00%	109.900
Totale								109.900

I dati esposti si riferiscono al bilancio al 31 dicembre 2017 approvato dalla collegata Società Gestione Mercato S.C.r.l. La partecipazione di minoranza (35%) in S.G.M. è iscritta in bilancio al valore di Euro 109.900 contro un patrimonio netto pro-quota di Euro 265.034.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	8.758	8.758
Totale	8.758	8.758

Attivo circolante

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	15.977.191	896.122	15.081.069
Totale rimanenze	15.977.191	896.122	15.081.069

Le rimanenze degli immobili da rivendere sono costituite da:

- gli immobili ad uso abitativo e commerciale pervenuti da scissione Ri.Genova per Euro 1.247.882;
- gli immobili ad uso commerciale conferiti alla Società a seguito della scissione totale (perfezionatasi a luglio 2010) della controllata Tono Due S.p.A. per Euro 13.833.187.

Nel corso del 2017 è stato venduto l'ultimo dei quattro immobili oggetto del conferimento in conto aumento capitale sociale da parte del Socio unico.

Nel corso dell'esercizio sono pervenuti alla Società immobili ad uso abitativo e commerciale (sotto elencati) dalla scissione di Ri.Genova.

Ricordiamo che il valore degli immobili oggetto del conferimento da parte del Comune di Genova era stato rettificato, nell'esercizio 2008, dall'Organo amministrativo ai sensi dell'articolo 2343, comma 3, del Codice Civile, con iscrizione a patrimonio netto di una riserva rettificativa pari a € 2.380.000.

Gli immobili ad uso commerciale, provenienti dalla scissione di Tono Due, sono stati incrementati di Euro 6.236 per lavori straordinari realizzati in corso d'anno; quelli provenienti da scissione Ri.Genova sono stati incrementati di Euro 614 per spese straordinarie.

A deonto, si è portato il valore di magazzino di Euro 138.020 relativo a tre unità immobiliari vendute nell'anno.

Infine si rileva che è stato accantonato un fondo svalutazione di Euro 6.612.000 relativo agli immobili iscritti a magazzino. Dalla perizia commissionata alla Società Yard Credit e Asset Management srl, consegnata a Spim a febbraio 2018, è emerso che il valore di mercato di alcuni immobili iscritti nelle rimanenze di magazzino al 31 dicembre 2017 è inferiore al costo storico di iscrizione. Conseguentemente, sulla base di detta perizia, si è ritenuto opportuno procedere alla svalutazione indiretta mediante la costituzione di apposito Fondo svalutazione. Facciamo

rimando all'accantonamento a fondo rischi.

Magazzino immobili ad uso abitativo/comm.le da scissione Rigenova:

VIA CADIGHIARA 38-42	869.000
VIA DI PRE' 14	108.441
VICO INFERIORE ROSO 5/3	127.826
VICO INFERIORE ROSO 5/5	129.883
SALITA DEGLI ANGELI 22-24 R	12.733
Totale	1.247.882

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	61.881	60.226	122.107	122.107	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	13.293.000	(1.657.077)	11.635.923	11.635.923	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	438.000	(137.954)	300.046	156.046	144.000	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	44.624	25.417	70.041	70.041	0	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	171.517	7.686	179.203	179.203	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.071.364	(577.093)	1.494.271	1.494.271	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	506.051	(215.755)	290.296			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	19.735	5.155	24.890	24.890	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	16.606.172	(2.489.395)	14.116.777	13.682.481	144.000	0

Crediti verso clienti.

Sono iscritti al valore di presunto realizzo che coincide con il valore nominale per Euro 129.793. Si rileva che nel corso dell'esercizio è stato incrementato di Euro 91.418 il fondo svalutazioni crediti ed è, inoltre, pervenuto dalla scissione di Ri.Genova un fondo svalutazione di Euro 46.616.

Il fondo svalutazione crediti ammonta complessivamente a Euro 459.515.

Crediti verso controllate.

La Capogruppo vanta un credito verso Tono Srl di Euro 526.250 per fatture da emettere relative a prestazioni di natura commerciale ed Euro 5.209.657 derivanti dal consolidato fiscale.

S.P.Im inoltre vanta un credito verso S.V.I. di Euro 500 per fatture da emettere a fronte di servizi resi, di Euro 307.427 per transazioni regolate tramite c/c di corrispondenza e Euro 62.027 derivanti da consolidato fiscale.

Il credito verso la controllata San Bartolomeo è costituito da Euro 11.100 per fatture da emettere per servizi resi, da Euro 130.984 per effetto del consolidato fiscale.

Infine, il credito verso Nuova Foce Srl è costituito principalmente per Euro 194.888 da fatture da emettere per servizi resi e per Euro 5.193.091 dalla concessione di un finanziamento fruttifero. Si ricorda quanto annotato nella nota integrativa dell'esercizio 2014, ovvero che il credito di Euro 3.000.000 per fatture emesse è stato commutato, in fase di approvazione del bilancio 2014, in riserva a copertura perdite.

Credito verso collegata.

Il credito verso S.G.M., pari a Euro 300.046, è costituito per Euro 288.000 da fatture emesse per canoni di locazione del mercato Ortofrutticolo e da Euro 12.046 per fatture da emettere relative al distacco di un dipendente Spim.

Credito verso controllante.

I crediti verso il Comune di Genova, ammontanti a Euro 70.041, sono costituiti per Euro 51.245 da crediti per cong. spese condominiali 2016 e 2017 da fatturare, per Euro 16.393 da crediti per servizi resi, per Euro 1.478 da un credito

pervenuto dalla scissione Ri.Genova relativo ad una caparra in c/vendita di un terreno e, infine, per Euro 588 da altri crediti.

Credito verso imprese sottoposte a controllo della controllante.

Il credito di Euro 179.203 è relativo al riaddebito di IMU ad AMT per Euro 171.517 e alla locazione fatturata a AMIU per Euro 7.686. Entrambe le società sono sottoposte a controllo da parte del Comune di Genova.

Crediti diversi.

Si tratta principalmente di crediti inerenti conguagli di amministrazioni condominiali per Euro 12.225, crediti vs. fornitori per Euro 3.540, oltre ad altri importi minori.

Crediti tributari.

I crediti tributari, pari a Euro 1.444.747, sono principalmente costituiti da crediti verso Erario per imposte ipo-catastali legate ai leasing anticipate nel 2011 pari a Euro 805.009; per Iva pari a Euro 197.359 di cui Euro 171.920 chiesti a rimborso pervenuti a Spim dalla fusione per incorporazione della Tunnel srl in liquidazione; per ICI/IMU pari a Euro 24.389; per Irap richiesta a rimborso pari a Euro 9.632; per Irap Euro 88.633 di cui Euro 73.067 rilevata nell'esercizio in corso; per Ires Euro 319.308.

Crediti per imposte anticipate.

I crediti per imposte anticipate ammontano a Euro 290.297 di cui Euro 74.519 stanziati e Euro 240.750 rilasciate nell'esercizio.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

I crediti sono originati principalmente da rapporti intrattenuti con soggetti nazionali, in particolare specifici della regione Liguria.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale. Per quanto concerne la liquidità, si rimanda a quanto emerge dal rendiconto finanziario.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	7.360.471	2.712.632	10.073.103
Totale disponibilità liquide	7.360.471	-	10.073.103

La variazione delle disponibilità liquide di Euro 2.712.633 è da ricondurre al pagamento delle rate di lease back e leasing che Mediocredito ha posticipato al 2 gennaio 2018.

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	0	385	385
Risconti attivi	8.048.827	(1.146.577)	6.902.250
Totale ratei e risconti attivi	8.048.827	(1.146.192)	6.902.635

Il rateo attivo di Euro 386 riguarda una locazione fatturata nel 2017, di competenza dell'esercizio successivo. I risconti attivi sono originati principalmente dai due maxi canoni di leasing del Matitone pagati rispettivamente nel 2003, il cui risconto ammonta a Euro 2.098.275, e nel 2011, il cui risconto ammonta a Euro 4.795.270.

Di seguito si riposta la tabella che riepiloga in dettaglio le voci di rateo e risconto:

Ratei attivi

Balagura - locazione 2018	386
Totale ratei attivi	386

Risconti attivi

APE Credito Carige - imposta sostitutiva	3.788
Infocert legal invoice canoni	89

Marsh - polizza RC compet. 2018	2.250
Aruba PEC e Albo Fornitori	66
Tech - assistenza Geim	993
Culligan - noleggio distrib. Acqua	8
Comune Genova - servizio affiss. 2018	598
Immobiliare.IT - annunci compet. 2018	178
Lease Plan - canone noleggio 2018	555
Maxi canone 2003 Leasing (7 mil Euro)	2.098.275
Maxi rata 2011 Leasing (10 mil Euro)	4.795.270
Diritto UTIF generatore corrente	179
Totale risconti attivi	6.902.249
Totale ratei e risconti attivi	6.902.635

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Il capitale sociale ammonta a € 136.355.000 ed è interamente versato.

Si ricorda che nel corso dell'esercizio 2015 il Socio unico Comune di Genova aveva deliberato l'aumento del capitale sociale da 136.324.000 a 136.355.000, con un incremento di Euro 31.000 pari a 31 quote del valore di Euro 1.000 cd. ed era stata inoltre costituita una riserva da conferimento del valore di Euro 400.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Riclassifiche		
Capitale	136.355.000	-	-		136.355.000
Riserva legale	629.814	-	-		629.814
Altre riserve					
Riserva straordinaria	1.332.192	-	-		1.332.192
Varie altre riserve	(1.350.107)	883.999	-		(466.108)
Totale altre riserve	(17.915)	883.999	-		866.084
Utili (perdite) portati a nuovo	(15.658.323)	(2.390.961)	-		(18.049.285)
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.390.961)	-	2.390.961	(14.329.714)	(14.329.714)
Totale patrimonio netto	118.917.615	(1.506.962)	2.390.961	(14.329.714)	105.471.899

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Avanzo di scissione	1.913.493
Riserva minusv.apporto immobili	(2.380.000)
Riserva di conferimento	400
Totale	(466.108)

Nella "Riserva minusvalenza immobili", pari a Euro (2.380.000), nel 2008 è stata iscritta dall'Organo amministrativo la minusvalenza attribuita al valore degli immobili conferiti dal Comune di Genova, in conformità a quanto previsto dall'articolo 2343, comma 3, Codice Civile. La Riserva legale e la Riserva straordinaria sono interamente formate da utili. L'Avanzo di scissione è costituito per Euro 1.029.494 alla scissione totale di Tono Due S.p.A.. La variazione intervenuta nell'esercizio delle Altre riserve deriva dall'iscrizione dell'avanzo di scissione della Ri.Genova con efficacia giuridica, civilista e fiscale a partire dal 01.01.2017. E' presente inoltre una riserva di conferimento del valore di Euro 400.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	136.355.000			-
Riserva legale	629.814	utili	B	629.814
Altre riserve				
Riserva straordinaria	1.332.192	utili	A-B-C	1.332.192
Varie altre riserve	(466.108)	capitale		(466.108)
Totale altre riserve	866.084			866.084
Utili portati a nuovo	-			0

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Totale	137.850.898			1.495.898

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Riserva minusvalenza immobili	(2.380.000)	capitale	e	(2.380.000)
Avanzo di scissione	1.913.492	capitale	a-b-c	1.913.492
Avanzo di conferimento	400	capitale	a-b-c	400
Totale	(466.108)			

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Fondi per rischi e oneri

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	442.222	442.222
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	11.897.496	11.897.496
Utilizzo nell'esercizio	-	12.706	12.706
Altre variazioni	-	7.500	7.500
Totale variazioni	-	11.892.290	11.892.290
Valore di fine esercizio	-	12.334.512	12.334.512

Tra i fondi rischi risulta iscritto un residuo fondo di Euro 264.810, al netto dell'utilizzo in corso d'anno per Euro 75, riguardante alcune potenziali controversie per oneri ICI/IMU relativi ad anni pregressi.

Il fondo stanziato a copertura del deficit patrimoniale della controllata SVI ammonta a Euro 5.241.496.

L'accordo transattivo presso la Commissione Prov.le del Lavoro è stato decurtato delle quote mensili pagate nell'esercizio in corso per un totale di Euro 8.748. L'importo a bilancio è pertanto di Euro 21.143.

E' pervenuto alla società, dalla scissione di Ri.Genova, un fondo rischi relativo al cedimento strutturale di via Prè di Euro 7.500.

Si segnala, inoltre, che il Comune di Genova ha versato alla società Euro 44.000 per la costituzione di un "Fondo morosità incolpevole" al fine di sostenere inquilini disagiati allocati in alcuni immobili ex RiGenova. Tale fondo è stato parzialmente utilizzato nell'esercizio per Euro 3.883 ed ammonta, a fine esercizio, a Euro 40.117.

Per quanto riguarda l'importo di Euro 6.612.000 esso è l'ammontare dell'accantonamento al fondo svalutazione immobili a magazzino stanziato nell'esercizio che consentirà di allineare ai valori di mercato i beni a magazzino.

In seguito allo stanziamento del fondo da parte del Liquidatore di S.V.I. che ha valutato, anche sulla base del parere dei legali incaricati, il rischio connesso al contenzioso probabile e non solo possibile come negli anni precedenti - per un importo pari alla somma del 15% di maggior imponibile, sanzione e interessi calcolati sul maggior imponibile di Euro 61.231.331 e dell'85% sul minor imponibile di Euro 26.540.980, oltre spese legali presunte per un totale di Euro 30.000 -, la controllata S.V.I. chiude con una perdita di Euro 5.241.496.

Spim ha ritenuto pertanto opportuno accantonare un fondo rischi a bilancio per far fronte alla svalutazione della controllata in seguito al futuro riesame della controversia da parte della Commissione Tributaria Regionale. Maggiori dettagli sono forniti nella relazione sulla gestione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il "Fondo trattamento di fine rapporto" è stato incrementato per Euro 43.589 al lordo dell'imposta sostitutiva che ammonta a Euro 1.361.

Nel corso dell'esercizio, ad un dipendente che ne ha fatto richiesta per gravi motivi personali, è stato erogato un anticipo della liquidazione del TFR pari a Euro 6.571.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	383.792
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	43.589
Utilizzo nell'esercizio	6.571
Altre variazioni	(1.361)
Totale variazioni	35.657
Valore di fine esercizio	419.449

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

L'importo più rilevante dei debiti è rappresentato dai debiti verso banche di totali Euro 23.334.413 così costituiti:

Euro 3.564.237 - mutuo ipotecario Intesa Sanpaolo, relativo a Via Semini e Via Giotto;
 Euro 15.525.160 - finanziamento ipotecario Carige, relativo alla costruzione del mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto;
 Euro 917.257 - 2 mutui ipotecari Carige, pervenuti da scissione Ri.Genova inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico e del Ponente cittadino;
 Euro 1.504.049 - 3 aperture credito ipotecarie Carige, pervenute da scissione Ri.Genova, inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico;
 Euro 1.799.380 -3 aperture credito ipotecarie BNL, pervenute da scissione Ri.Genova, inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico;
 Euro 24.330 - interessi passivi e spese.

Nella tabella sottostante si elencano mutui e aperture credito con un maggior dettaglio:

Mutui	31/12/16	31/12/17	Variazione	scadenze
Mutuo Carige - Mercato Bolzaneto	11.699.609	11.379.543	-320.06630	06/2039
Mutuo Carige - Mercato Bolzaneto	4.237.115	4.145.617	-91.49831	12/2039
Mutuo Intesa S.Paolo - Vie Semini e Giotto	5.247.685	3.564.237	-1.683.448	31/12/2019
Carige - Vico Untoria 3	-	317.265	317.265	31/12/2030
Carige - Piazza Virgo Potens 1	-	599.992	599.992	30/06/2031
Totale	21.184.409	20.006.654	- 1.177.755	
Aperture credito	31/12/16	31/12/17	Variazione	
Carige - Vico Untoria 3	-	358.993	358.993	29/06/2031
Carige - Via S. Bernardo 7	-	960.027	960.027	17/09/2032
Carige - Vico del Roso 5 - interni 3/5	-	185.029	185.029	26/11/2035
BNL - Via S. Cosimo e Damiano 16	-	264.587	264.587	31/12/2026
BNL - Via S. Bernardo 28	-	273.773	273.773	31/12/2026
BNL - Vico Croce Bianca 1	-	1.261.020	1.261.020	31/12/2028
Totale	-	3.303.429	3.303.429	
Interessi passivi e spese bancarie	-	24.330	24.330	
totale	21.184.409	23.334.413	2.150.004	

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	21.184.408	2.150.005	23.334.413	5.526.730	17.807.683	17.807.683
Debiti verso fornitori	956.628	1.531.013	2.487.641	2.487.641	0	0
Debiti verso imprese controllate	2.978.260	(1.059.431)	1.918.829	1.918.829	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	11.492	11.492	11.492	0	0
Debiti verso controllanti	3.055	9.705	12.760	12.760	0	0
Debiti tributari	29.640	30.827	60.467	60.467	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	49.580	(1.953)	47.627	47.627	0	0
Altri debiti	392.541	806.263	1.198.804	1.198.804	0	0
Totale debiti	25.594.112	3.477.921	29.072.033	11.264.350	17.807.683	17.807.683

I debiti verso fornitori sono derivanti dalle operazioni commerciali, principalmente relative alla fornitura di servizi, concluse nell'esercizio. Si segnala, come già nel capitolo delle disponibilità l'incremento significativo del debito verso fornitori dovuto sostanzialmente al pagamento delle rate di lease back e leasing che Mediocredito ha posticipato al 2 gennaio 2018.

I debiti verso controllate sono originati dall'adesione al consolidato fiscale: i debiti verso S.V.I. ammontano a Euro 176.804; verso Tono Euro 1.415.085 per adesione al consolidato fiscale; verso S. Bartolomeo Euro 21.474 per adesione al consolidato fiscale; verso Nuova Foce Euro 287.800 per adesione al consolidato fiscale ed Euro 17.666 per ricavi relativi alla sponsorizzazione del concorso Blueprint 2017.

I debiti verso la collegata sono relativi alla fornitura di servizi.

I debiti verso controllante riguardano fatture da ricevere per servizi resi per Euro 2.662 e, per Euro 10.098, al contributo erogato per l'accordo di programma relativo alla zona di via Prè, pervenuto alla società a seguito scissione Ri.Genova.

Nella voce altri debiti si segnalano due importi legati alla scissione per incorporazione di Rigenova:

- il fondo rivitalizzazione della zona Maddalena erogato dalla CCIAA di Genova per Euro 450.000
- il conguaglio di Euro 339.123, come definito nel progetto di scissione, dovuto alla società IRE a seguito del perfezionamento dell'operazione di scissione totale della società Rigenova. Il conguaglio regola le differenze patrimoniali tra le società beneficiarie, con la funzione di bilanciamento delle consistenze patrimoniali oggetto di apporto in ciascuna società e di rispondenza delle stesse alle originarie quote di partecipazione nel capitale della società scissa.

Di seguito le tabelle dei debiti tributari, debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza, gli altri debiti:

Debiti tributari	saldo 31/12/2016	saldo 31/12/2017	Variazione
Ritenute cod. 1001	18.918	18.273	-645
Ritenute cod. 1040	10.460	4.996	-5.464
Ires corrente	-		0
IVA Split Payment su fatt. PA	-	36.811	36.811
Imposta bollo virtuale	2	2	0
Imposta sost.rival. TFR	260	385	125
Totale	29.640	60.467	30.827

Debiti vs/Istituti previdenza e sicurezza sociale	saldo 31/12/2016	saldo 31/12/2017	Variazione
Debito vs. INPS	28.208	27.317	-891
Debito vs. INPS su ferie,ROL, 14e	19.731	18.743	-988
Debito vs. Inail	-		0
Debito vs. EST	198	198	0

Debito vs. Quas	1.443	1.368	-75
Totale	49.580	47.626	- 1.954

Altri debiti	saldo 31/12/2016	saldo 31/12/2017	Variazione
IRE -debito da scissione Rigenova		339.123	339.123
CCIAA da scissione - f.do rivital.zona Maddalena		450.000	450.000
IMU - rimborso immobili in comodato		8.541	
Clienti con saldo a credito		1.381	1.381
Amm.ni condominio	223.808	101.806	-122.002
Personale 13e-14e e ferie	68.085	64.675	-3.410
Altri debiti	31.317	31.059	-258
Emolumenti organi sociali	12.520	32.488	19.968
Depositi cauzionali	56.811	169.731	112.920
IVA ad esigibilità differita	-		0
Totale	392.541	1.198.804	797.722

Suddivisione dei debiti per area geografica

I debiti derivano da rapporti intrattenuti prevalentemente con soggetti nazionali.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	23.310.083	23.310.083	24.330	23.334.413
Debiti verso fornitori	-	-	2.487.641	2.487.641
Debiti verso imprese controllate	-	-	1.918.829	1.918.829
Debiti verso imprese collegate	-	-	11.492	11.492
Debiti verso controllanti	-	-	12.760	12.760
Debiti tributari	-	-	60.467	60.467
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	47.627	47.627
Altri debiti	-	-	1.198.804	1.198.804
Totale debiti	23.310.083	23.310.083	5.761.950	29.072.033

I debiti di durata residua superiore ai cinque anni sono costituiti dal mutuo ipotecario scadente nel 2019 in essere con Intesa Sanpaolo, dal finanziamento ipotecario Carige con scadenza nel 2039 e dai 2 mutui ipotecari Carige pervenuti a seguito della scissione Ri.Genova.

Di questi, quello insistente sull'immobile di Vico Untoria 3 ha scadenza il 31/12/2030; quello relativo all'immobile di Piazza Virgo Potens 1 ha scadenza il 30/6/2031.

Per quanto riguarda i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali si precisa che, a fronte del mutuo a favore di Intesa Sanpaolo, sono state iscritte due ipoteche di primo grado sugli immobili di Via Semini e Via Giotto dell'importo complessivo di Euro 32.000.000. Il finanziamento erogato da Carige è assistito da ipoteca di Euro 37.000.000 iscritta sul diritto di superficie dell'area di Bolzaneto su cui è stato edificato il nuovo mercato ortofrutticolo.

Le ipoteche a fronte dei mutui e delle aperture credito ipotecarie su immobili ex Ri.Genova ammontano a Euro 9.938.583.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non risulta iscritto in bilancio nessun importo riferibile a tali operazioni.

Ratei e risconti passivi

I Ratei passivi pari a Euro 17.791 si riferiscono ai canoni di leasing relativi al Matitone.

I Risconti passivi di Euro 4.454.354 sono costituiti da canoni di locazione anticipati fatturati ai conduttori per Euro 12.826 di cui Euro 3.144 per canoni di locazione anticipati pervenuti alla società dalla scissione Ri.Genova. L'importo più rilevante di Euro 4.441.528 è pervenuto a Spim a seguito della fusione per incorporazione con Tunnel Srl in liquidazione avvenuta il 15 febbraio 2016. L'importo rappresenta il contributo ricevuto dalla Cassa Depositi e Prestiti nell'esercizio 2002 volto a coprire le spese per la progettazione preliminare del tunnel sub portuale di Genova.

Tale tipo di contributo, commisurato al costo delle immobilizzazioni materiali, è stato contabilizzato secondo il metodo della riduzione del costo dei cespiti cui si riferisce, concorrendo così indirettamente alla formazione del reddito d'impresa sotto forma di minori quota di ammortamento fisicamente deducibili.

Tale prescrizione è stata attuata con il metodo del rinvio per competenza agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione dello stesso tra i risconti passivi in quanto le immobilizzazioni cui è stato destinato, ad oggi, risultano ancora sospese nel conto "Immobilizzazioni in corso".

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	17.953	(162)	17.791
Risconti passivi	4.444.614	9.740	4.454.354
Totale ratei e risconti passivi	4.462.567	9.578	4.472.145

Ratei passivi

Canone leasing	17.791
Totale ratei passivi	17.791

Risconti passivi

risconti passivi su affitti	9.682
risconti passivi su affitti ex Rigenova	3.144
Cassa Deposito Prestiti	4.441.528
	4.454.354

Totale ratei e risconti passivi	4.472.145
--	------------------

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

I ricavi derivano dai corrispettivi relativi ai contratti di locazione in essere e hanno originato proventi immobiliari per Euro 8.512.615 di cui Euro 239.596 derivanti dalla locazione di immobili pervenuti alla società a seguito della scissione di Ri.Genova.

I ricavi per riaddebito spese di amministrazione agli inquilini ammontano a Euro 736.309 di cui Euro 25.341 sugli immobili pervenuti dalla scissione succitata.

Le prestazioni rese alle società controllate ammontano a Euro 726.283; le prestazioni relative al centro sanitario ammontano a Euro 60.877; il riaddebito a AMT dell'IMU pagata sulle rimesse a Euro 281.175; gli altri ricavi a Euro 18.640; i ricavi per riaddebito spese contrattuali e bolli Euro 36.720.

Si segnalano i ricavi derivanti da distacco di personale pari a Euro 22.949.

Nell'esercizio sono stati venduti cinque immobili ad utilizzo commerciale con un ricavo pari a Euro 2.373.000, valore al di sopra di quelli di carico di magazzino.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite	2.373.000
Proventi Immobiliari	6.139.615
Totale	8.512.615

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Liguria	8.512.615
Totale	8.512.615

Costi della produzione

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci (voce B6):

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci (voce B6)

Cancelleria e stampati	3.116
Carburanti	632
Attrezzature e ricambi	21
Materiali vari	4.089
Materiali vari c/Tono	15
Cancelleria e stampati c/Nuova Foce	21.542
Totale	29.415

Costi relativi a immobili da rivendere (voce B6)

Manut. Straordinarie su immobili da rivendere	6.851
Totale	6.851

Costi per servizi (B7)

Spese legali e notarili	81.270
Consulenze	64.188
Compensi e spese organi sociali	85.450
Spese condominiali	250.481
Acqua e gas	9.980
Energia elettrica	661.202
Servizi di pulizia	13.723
Manutenzione e gestione impianti	3.122
Certificazione bilanci	24.433
Revisione soc. controllate e business plan	19.774
Spese per assicurazioni	29.252
Spese per assistenza informatica	18.506
Spese postali, corrieri e spedizioni	963
Spese telefonia fissa e mobile	9.786
Spese viaggio	1.409
Mensa	18.495
Contributi associativi	1.200
Spese varie automezzi	3.576
Commissioni e oneri bancari/postali	6.301
Pubblicità	6.821
Costi e prestazioni Mercato Bolzaneto	1.664
Costi e prestazioni immobili di proprietà	50.541
Manutenz. specifiche immobili di proprietà	43.836
Altre prestazioni	44.200
Servizi c/Tono	126.115
Servizi c/Nuova Foce	135.422
Sopravveniente passive e altri oneri straord.	37.120
Totale	1.748.830

Godimento beni di terzi (voce B8)	
Canoni lease back Torre Nord-Matitone	3.169.140
Canoni leasing Torre Nord-Matitone	1.243.283
Canoni noleggio altri beni	320
Canoni noleggio fotocopiatrice	3.336
Canoni noleggio automobile	1.774
Totale	4.417.853

Costi del personale (voce B9)	
Salari e stipendi	497.498
Oneri sociali	155.712
Trattamento fine rapporto	43.589
Altri costi	2.433
Totale	699.232

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

La suddivisione degli interessi e degli altri oneri finanziari indicati nella voce C17 del Conto Economico di cui all'art. 2425 Codice Civile, con riferimento alle fonti di finanziamento a fronte delle quali sono state sostenute, è indicata nel prospetto successivo.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	194.971
Altri	155
Totale	195.126

Gli interessi passivi verso banche sono così composti:

MUTUI IPOTECARI

Euro 12.549 - Intesa Sanpaolo per Via Semini e Via Giotto;

Euro 87.286 - Carige per il Mercato Ortofrutticolo;

Euro 43.478 - Carige per le ristrutturazioni di Piazza Virgo Potens 1 e Vico Untoria 3 pervenuti alla società a seguito scissione Ri.Genova.

APERTURE DI CREDITO IPOTECARIE

Si tratta di interessi passivi su aperture di credito ipotecarie, anche queste pervenute alla società a seguito scissione Ri. Genova, così suddivise:

Euro 21.927 - Carige per ristrutturazione degli immobili di Vico Untoria, Vico del Roso, Via S. Bernardo, etc.

Euro 27.383 - BNL per ristrutturazione degli immobili di S.Cosimo, S. Bernardo, Croce Bianca.

Una quota minore di Euro 155 riguarda interessi passivi su pagamento imposte e depositi cauzionali.

I proventi finanziari ammontano a Euro 134.349 e sono costituiti principalmente dai dividendi 2016 pagati dalla controllata S. Bartolomeo srl in liquidazione, da interessi attivi bancari per Euro 6.054, da interessi attivi su finanziamento fruttifero verso la controllata Nuova Foce per Euro 25.357.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Voce di ricavo	Importo	Natura
A5 Altri ricavi e proventi	607	Plusv. Cessione cespite
A5 Altri ricavi e proventi	719	Incam.dep.cauz.
A5 Altri ricavi e proventi	23.801	Rettifica iva pro rata art.19
A5 Altri ricavi e proventi	131	Fornitori delta rilev.
A5 Altri ricavi e proventi	39.888	Sp.condom.anni preced.
A5 Altri ricavi e proventi	201	Sp.banca da scissione
A5 Altri ricavi e proventi	5.733	Forn. Compet.terzi da scissione
Totale	71.080	

La composizione della voce "ricavi di entità o incidenza eccezionali" nel dettaglio è la seguente:

A5 - Altri Ricavi e Proventi

Plusvalenze cessione cespite: cabina elettrica V. Maritano 607

Semini Mercato Fiori - cong. Amm.ne 2016	37.260
Rettifica IVA pro rata ex art. 19 bis 2	23.801
CLI Rolando incameram. Deposito cauzionale	639
Enel Energia credito 2016	53
Mediocredito - delta rilevazioni ratei leasing 2016	78
Amm.ni condominio - cong. Anni precedenti	2.628
CLI vari - incameram. Depositi cauzionali park	80

Spese banca 2016 da scissione	201
Ageno - rilev. Debito da scissione di compet. Terzi	5.733
Totale	71.080

Voce di costo	Importo	Natura
B7 Servizi	8.345	Amm.condom. Anni precedenti
B7 Servizi	17.516	FOR da scissione compet. Anni preced.
B7 Servizi	667	FOR compet. Anni preced.
B7 Servizi	34	Banche - servizi anni preced.
B7 Oneri diversi di gestione	88	Altri servizi anni precede.
B14 Oneri diversi di gestione	14.869	Imposte anni precedenti
B17 Interessi e altri oneri finanziari	20	BNL delta rilev. Int.pass. Da scissione
Totale	41.539	

La composizione della voce "costi di entità o incidenza eccezionali" è la seguente:

B7 - Servizi

Carige - servizio on line 2015-2016	22,17
Lungonelli - CTU causa Demacos prestazione 2015	845,00
Campagna Lamberti-vert. Legali ex Rigenova 2016	3.113,98
Galluffo Pasquale - forometrie 2016 ex Rge	2.557,50
Amm. condominio - cong. Anni precedenti	3.985,94
Amm. condominio ex Rigenova- cong. Anni precedenti	4.359,17
Servizio Elettrico - utenze 2016 ex Rigenova	480,15
Mediterranea Acque - utenze 2016 ex Rigenova	2.191,87
Enel Energia - utenze 2016 ex Rigenova	111,11
Labianca giudice B. Print - spese viaggio 2016	87,66
Parodi Paola - progett. e DL 2016 ex Rigenova	2.600,00
Fusaro Andrea - procure 2016	85,00
Costa Alessio - prog.imp. 2015 Chiappeto ex Rigenova	5.532,80
Buldorini Giorgio -prestaz. 2016 ex Rigenova delta rilev.	84,00
Exetesis - posta massiva giu/ago 2016	487,03
AC Allestim. E Costruz. - saldo 0,5% 2012	94,64
Carige - allineam. Valore scissione al debito Untoria 3	12,14

B14 - Oneri diversi

Imposte ese precedenti: Campomorone IMU 2013	865,20
IMU immobili in comodato uso da Rigenova	4.344,00
Carige - imposta sostitutiva ex Rigenova novaz. Mutuo	9.659,37

B17 - Oneri finanziari

BNL - delta rilevazioni interessi passivi da scissione	20,31
--	-------

Totale	41.539
---------------	---------------

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Nel corrente esercizio si è mantenuto l'istituto impositivo del "consolidato fiscale", disciplinato dal D.P.R. n. 917/1986, modificato dal D. Lgs. 344/2003. Trattasi di un regime opzionale per la tassazione di gruppo, che consiste nella determinazione, in capo alla società controllante, di un unico reddito imponibile di gruppo, corrispondente alla somma algebrica dei redditi complessivi netti dei soggetti aderenti e, conseguentemente, di un'unica imposta sul reddito delle società del Gruppo. La società chiude il periodo di imposta con una perdita fiscale pari ad Euro 955.759. Sono stati rilevati i benefici fiscali a conto economico derivanti dall'attribuzione della fiscal unit della perdita fiscale pari ad Euro 229.382. Inoltre sono state trasferite al consolidato fiscale ritenute d'acconto pari ad Euro 1.574. In conformità a quanto stabilito dalla prassi contabile in materia di contabilizzazione delle imposte da parte delle società che hanno optato alla tassazione di Gruppo, nel conto economico della consolidante (S.P.Im. S.p.A.) sono transitate solamente le imposte di competenza (correnti e differite) di quest'ultima. Inoltre, la consolidante, sempre per effetto dell'opzione alla tassazione di Gruppo, ha contabilizzato i crediti e i debiti verso le consolidate, a seconda se quest'ultime siano risultate a debito d'imposta, ovvero abbiano trasferito le perdite fiscali. Alla consolidante sono stati inoltre trasferiti i crediti verso l'erario per le ritenute su interessi attivi bancari. Di seguito si riporta una sintesi dei crediti e dei debiti verso le consolidate iscritti nel 2017 per effetto dell'opzione al consolidato fiscale:

Tono S.p.A. Credito verso Tono Srl per IRES 2017 € 179.805 Debito verso Tono Srl per ritenute su int. attivi € 485,84
S. Bartolomeo S.r.l. in liquidazione Credito verso S. Bartolomeo S.r.l. in liquidazione per IRES 2017 € 130.984 Debito verso S. Bartolomeo S.r.l. in liquidazione per ritenute su int. attivi € 21.475 SVI S.r.l. in liquidazione Debito verso SVI S.r.l. in liquidazione per benefici fiscali su perdita 2017 € 24.104,88 Nuova Foce S.r.l. Debito verso Nuova Foce S.r.l. per benefici fiscali su trasferimento di perdite pari a € 3.032, debito verso Nuova Foce S.r.l. per ritenute su int. attivi € 9 oltre a € 103.794 per trasferimento interessi passivi e ACE. L'IRAP corrente dell'esercizio è pari ad Euro 12.273. Il Gruppo chiude in perdita fiscale per € 206.348

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	(1.209.567)
Differenze temporanee nette	1.209.567
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(506.050)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	215.754
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(290.296)

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
FONDO RISCHI E ONERI DIPENDENTI	2.681	-	2.681	24,00%	643
COSTI COMPETENZA FUTURA	12.730	-	12.730	24,00%	3.055
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	336.856	76.241	413.097	24,00%	99.143
FONDO SVALUTAZIONE MAGAZZINO	1.539.007	(757.948)	781.059	24,00%	187.454
FONDO SVALUTAZIONE MAGAZZINO DA CONFERIMENTO	230.000	(230.000)	0	24,00%	0

Dettaglio delle differenze temporanee escluse

Descrizione	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
FONDO SVALUTAZIONE MAGAZZINO	6.612.000	6.612.000	24,00%	1.586.880

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali			
dell'esercizio	206.348		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	206.348	24,00%	49.524

Si è ritenuto opportuno non stanziare le imposte anticipate sul fondo svalutazione magazzino accantonato nel 2017 in seguito alla predisposizione della perizia Yard per prudenza non potendo prevedere con ragionevole certezza il recupero in sede di realizzo degli immobili svalutati.

Il credito per imposte anticipate sul consolidato deriva dalla perdita fiscale registrata nell'anno dal Gruppo per perdite che non trovano capienza nei redditi imponibili per cui esiste la ragionevole certezza che verranno recuperate negli esercizi futuri.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Dirigenti	0
Quadri	3
Impiegati	10
Operai	0
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	13

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	53.002	32.448

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	24.433
Altri servizi di verifica svolti	8.482
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	11.292
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	44.207

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

	Importo
Impegni	4.806.909
di cui nei confronti di imprese controllate	4.806.909
Garanzie	43.800.000
di cui reali	43.800.000
Passività potenziali	48.606.909

IMPEGNI

Il saldo al 31 dicembre 2017 di Euro 4.806.909 rappresenta l'impegno di Spim nei confronti della controllata Nuova Foce.

Si tratta dell'impegno, Inizialmente concesso nel 2014 fino ad un massimo di Euro 10.000.000, a finanziare la controllata per garantirne il sostegno finanziario e patrimoniale.

E' stato erogato per totali Euro 5.193.091, la quota erogata nel 2017 è pari a Euro 1.409.091.

GARANZIE

L'importo di Euro 43.800.000 è così costituito:

- Euro 25.200.000 relativi alla garanzia concessa da Spim a BNL inerente il mutuo che l'Isituto di credito ha concesso a AMT;

- Euro 18.600.000 relativi alla garanzia concessa da Spim a BNL inerente il mutuo che l'Isituto di credito ha concesso alla controllata Nuova Foce per l'acquisizione delle aree fieristiche.

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

Di seguito si espongono brevemente i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 2017. Per una più esaustiva trattazione si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

RISCATTO DEI LEASING E RICHIESTA DI ACQUISTO A MEDIOCREDITO DEL MATITONE

In data 12 gennaio 2018 è stata inviata a Mediocredito Italiano SpA la richiesta di riscatto anticipato dei due leasing in essere con contestuale accensione di un mutuo sul valore residuo dei leasing, pari a € 46.500.000, di durata quindicennale per l'acquisto del cespite Matitone. Ciò consentirebbe di diminuire nei prossimi esercizi l'impegno finanziario della società. Ad oggi la società è in attesa dell'esito della richiesta.

LOCAZIONE 3 PIANI MATITONE

Con Delibera di Giunta Comunale n. 44 del 15/3/2018 è stato dato mandato alla Direzione Patrimonio di stipulare il contratto di locazione per i piani dal 21° al 23° piani rilasciati l'1/4/2018 da Paul Wurth SpA. Il contratto di locazione avrà decorrenza dal 1 maggio 2018 e scadenza il 30/12/2023, il canone annuale è convenuto in Euro 648.000 oltre iva. Il contratto è stato firmato da Spim e trasmesso alla Direzione Patrimonio per gli adempimenti interni necessari alla sottoscrizione.

CONFERIMENTO DI MANDATO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI IN AREA FIERISTICA DELLA CONTROLLATA NUOVA FOCE

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 10/4/2018 il Comune di Genova ha dato mandato a Spim di alienare in tutto o in parte i beni di proprietà della Civica Amministrazione all'interno del compendio fieristico; ha inoltre deliberato la cessione della partecipazione in Nuova Foce di Spim. Sia la vendita delle aree di proprietà del Comune che la partecipazione di Spim dovranno avvenire attraverso una procedura unitaria ad evidenza pubblica che consenta l'individuazione del soggetto attuatore valutando sia l'offerta economica che la migliore rispondenza con l'idea progettuale del progetto donato dall'arch. Renzo Piano denominato "Waterfront di Levante".

Con Determinazione Dirigenziale n. 2018-187.0.0-43 dell'11/4/2018, la Direzione Patrimonio ha deliberato di dare mandato a Spim, tramite convenzione sottoscritta in data 13/4/2018, ad individuare un advisor esperto di gare internazionali che fornisca supporto alla procedura unitaria di vendita del compendio fieristico.

In data 5/6/2018 è stato pubblicato sui siti di Spim, Comune di Genova e Genova Meravigliosa l'avviso per la presentazione delle manifestazioni di interesse e relativo disciplinare di gara dell'intero compendio immobiliare denominato "quartiere fieristico" composto dagli immobili e dalle aree di proprietà di Nuova Foce srl e Comune di Genova, oltre all'intera partecipazione di Spim in Nuova Foce. Il termine della scadenza dell'offerta è il 30/11/2018, la selezione del vincitore avverrà entro il 31/12/2018.

In data 11/6/2018, a seguito gara ad invito a 6 primari operatori economici, è stato conferito nuovo incarico a Colliers Real Estate Italia srl per la valutazione economica e potenzialità commerciali dell'intera area fieristica, ovvero le aree di Spim insieme a quelle di proprietà del Comune di Genova. La nuova perizia dovrà tenere conto di due scenari: le potenzialità dell'area secondo lo stato di fatto e secondo le potenzialità conseguenti al progetto "Waterfront di Levante" dell'arch. Renzo Piano.

ACCORDO DI PROGRAMMA QUADRO LOCALE PER LA CASA

Con Determinazione Dirigenziale n. 2018-046.0.0-122 del 10/4/2018 la Direzione Politiche Della Casa ha approvato l'integrazione di un "accordo di programma quadro locale per la casa" esistente tra Regione Liguria e Comune di Genova. L'accordo prevede la convenzione tra Spim e Comune per la gestione di n. 106 alloggi sociali, di proprietà della controllata Tono srl, da locare a canone moderato. I costi di questa operazione saranno coperti per una parte utilizzando il contributo regionale, già destinato per via Maritano, e, per la restante, con fondi propri della società.

RICHIESTA AL COMUNE DI PROLUNGAMENTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO

In data 12/3/2018 Spim ha inviato alla Direzione Patrimonio del Comune di Genova formale richiesta di prolungamento del diritto di superficie del Mercato ortofrutticolo di Bolzaneto in modo da equiparare la vita utile del bene a quella dello scadere del diritto di utilizzo sottostante. Tale allungamento garantirebbe una maggior marginalità sull'operazione e garantirebbe un beneficio diretto al conto economico della società.

In data 24/4/2018 la Direzione Patrimonio ha dato risposta sostanzialmente favorevole pur riservandosi approfondimenti e verifiche sulla fattibilità dell'operazione.

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

La Società è soggetta ad azione di direzione e coordinamento da parte del Comune di Genova attraverso la controllante S.P.Im. S.p.A. partecipata del Comune al 100%.

Di seguito si riporta lo schema di raffronto fra il bilancio dell'esercizio 2016, ultimo bilancio approvato del Comune di Genova, ed il bilancio dell'anno precedente.

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2016	31/12/2015
B) Immobilizzazioni	3.391.567.862	3.340.206.045
C) Attivo circolante	406.431.376	494.591.367
Totale attivo	3.797.999.238	3.834.797.412
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	1.077.541.352	1.077.541.352
Riserve	1.169.060.573	1.092.252.100
Utile (perdita) dell'esercizio	3.293.880	71.128.093
Totale patrimonio netto	2.249.895.805	2.240.921.545
B) Fondi per rischi e oneri	27.029.403	37.226.269
D) Debiti	1.339.796.125	1.374.412.154
E) Ratei e risconti passivi	181.277.904	182.237.444
Totale passivo	3.797.999.237	3.834.797.412

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

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

Dichiarazione di conformità del bilancio

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

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

Società per il Patrimonio Immobiliare – S.P.Im. S.P.A

Genova – Via di Francia 1 - Capitale sociale Euro 136.355.000 iv=

Registro Imprese e Codice Fiscale 08866890158

R.E.A. di Genova 332837

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

AI SENSI DELL'ART. 2429 DEL CODICE CIVILE

SUL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2017

Signor Azionista,

il bilancio di esercizio chiuso al 31 Dicembre 2017, redatto dagli Amministratori ai sensi di Legge e da questi regolarmente comunicato al Collegio Sindacale, evidenzia una perdita di esercizio di € 14.329.714=.

La nostra attività si è ispirata ai Principi di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

In conformità a tali principi, abbiamo fatto riferimento alle norme di Legge che disciplinano il bilancio di esercizio e interpretate dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.), adottando una metodologia di controllo "a campione" delle rilevazioni dei fatti amministrativi da controllare.

Il Bilancio di esercizio è stato redatto in forma ordinaria nel rispetto della normativa vigente e con l'applicazione dei criteri esposti nella Nota Integrativa, che contiene quanto prescritto dall'art. 2427 Cod. Civ..

Vi attestiamo che nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2017 il Collegio ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge, controllando l'amministrazione della società e vigilando sull'osservanza della legge e dello statuto.

In particolare il Collegio:

- ha partecipato alle riunioni dell'Assemblea e ha conferito con l'Organo amministrativo acquisendo informazioni sull'attività svolta e sulle



operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società. Al riguardo si rileva che il collegio non è venuto a conoscenza di azioni deliberate e/o poste in essere non conformi alla legge ed allo statuto sociale;

- ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite raccolta di informazioni dagli Amministratori e contatti con la società di revisione e con l'organo di controllo di alcune partecipate ai fini del reciproco scambio di dati ed informazioni rilevanti;
- ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo/contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, e dalla società di revisione, e mediante l'esame di documenti aziendali e salvo quanto sopra indicato non ha segnalazioni da effettuare .

L'attività di vigilanza svolta dal Collegio e le informazioni acquisite secondo le modalità sopra descritte non hanno evidenziato operazioni manifestamente imprudenti o azzardate, in potenziale conflitto di interessi o in contrasto con le delibere assembleari o tali da compromettere l'integrità del patrimonio.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione.

Vi diamo altresì atto che al Collegio Sindacale non sono pervenute denunce di cui all'art. 2408 del Cod. Civ. .

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate iscrizioni di attività immateriali per cui sia richiesto il consenso del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2426 Cod. Civ. .

Con riferimento al Bilancio di Esercizio chiuso al 31.12.2017 rileviamo quanto segue. In ossequio a quanto previsto dai Principi di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili:

- non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del Bilancio, il collegio ha constatato l'osservanza delle norme di legge inerenti la procedura di formazione e l'impostazione del bilancio tramite verifiche dirette e le informazioni assunte dagli Amministratori della Società;
- il Collegio ha rilevato che gli schemi di Bilancio e i Principi contabili adottati sono conformi alle norme di legge e sono adeguati rispetto all'attività svolta dalla Società;
- il Collegio ha verificato che il Bilancio, così come redatto, è rispondente ai fatti e alle informazioni di cui il Collegio Sindacale è a conoscenza a seguito della partecipazione alle riunioni degli Organi Sociali e dell'attività di vigilanza posta in essere nel corso dell'esercizio, anche con accertamenti mirati;
- La società nel corso dell'esercizio non ha proceduto a capitalizzazioni di attività immateriali che necessitino del parere del collegio Sindacale;
- il Collegio ha verificato l'osservanza delle norme di Legge inerenti alla predisposizione della Relazione sulla gestione e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro del Codice Civile.

La Società intrattiene rapporti commerciali con il Socio e con altre parti correlate; di tali rapporti viene data informativa, nella Relazione sulla Gestione.

La Società di revisione incaricata del controllo contabile non ha segnalato fatti di rilievo anche con riferimento alle verifiche svolte sul progetto di Bilancio 2017, attestando che lo stesso è redatto con chiarezza e che rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Società.

8  

Si rinvia, peraltro, ai richiami di informativa contenuti nell'opinioni della Società di Revisione.

In particolare, ai fini della continuità aziendale si richiama l'attenzione circa l'importanza del costante monitoraggio per garantire il perseguimento delle misure contenute nel piano di risanamento predisposto nel primo semestre 2018 con particolare riferimento ai seguenti interventi:

1. Rifinanziamento del leasing finanziario sul c.d. "matitone" al fine di rendere il rimborso del finanziamento coerente con le capacità reddituali-finanziarie dell'immobile;
2. Ridefinizione con il Socio, Comune di Genova, della retrocessione di alcuni immobili, la cui alienazione risulta problematica e la loro sostituzione con altri beni di più semplice realizzo al fine di rivitalizzare l'andamento delle vendite;
3. Perfezionamento, con selezione del vincitore entro il 31.12.2018, dell'operazione di dismissione di Nuova Foce s.r.l. e/o delle aree ex fiera del mare dalla medesima possedute nell'ambito del processo già avviato a valori tali da consentire il rientro degli esborsi fin qui effettuati nonché la restituzione dei finanziamenti accesi.

In tale ambito il collegio sindacale, come anche indicato dagli Amministratori e richiamato dalla Società di Revisione, evidenzia che il mancato perfezionamento degli interventi sopra indicati, ed in particolare di quello di Nuova Foce, richiederebbe di riconsiderare la situazione di concerto con l'Azionista Unico al fine di valutarne la sostenibilità finanziaria.

Alla luce di quanto esposto il Collegio Sindacale esprime pertanto parere favorevole all'approvazione del Bilancio, così come predisposto dagli Amministratori, nonché al riporto a nuovo della perdita di esercizio.

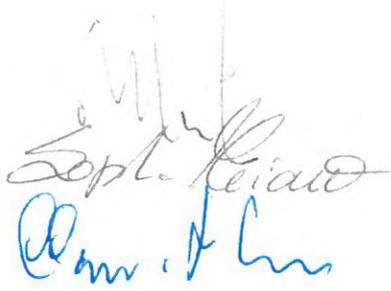
Genova, 11 Luglio 2018

Il Collegio Sindacale

Dott. Paolo Macchi

Dott.ssa Sophia Mariano

Dott. Clemente Bianco

Handwritten signatures in blue ink. The top signature is partially obscured by a vertical line. The middle signature is 'Sophia Mariano' and the bottom signature is 'Clemente Bianco'.



**Società per il Patrimonio
Immobiliare S.P.IM. S.p.A.**
Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017

**Relazione della Società di Revisione
Indipendente**

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

All'Azionista Unico della
Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. (la "Società") costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Richiamo d'informativa

Richiamiamo l'attenzione su quanto indicato dagli Amministratori nella relazione sulla gestione in relazione al presupposto della continuità aziendale; in particolare, gli stessi evidenziano che la Società attraversa uno stato di crisi principalmente dovuto a:

- un incremento dell'incidenza dei costi di manutenzione straordinaria sugli immobili dovuta al progressivo invecchiamento del patrimonio immobiliare;
- riduzione della marginalità sulle vendite e rallentamento dei tempi di dismissione conseguente alla ridotta dimensione del patrimonio immobiliare destinato e alle dinamiche non favorevoli del mercato immobiliare;
- impegno finanziario assunto per le esigenze della partecipata Nuova Foce S.r.l., società proprietaria dell'area "ex-Fiera del Mare" e per il nuovo patrimonio immobiliare derivante dall'operazione di scissione di Ri.Genova S.r.l.

Tali elementi hanno determinato negli esercizi recenti uno squilibrio strutturale tra ricavi e costi della gestione caratteristica, aggravato dalle svalutazioni contabilizzate nell'esercizio per allineare le giacenze di magazzino ai valori di mercato e volte a migliorarne la competitività, sulla base di perizie di esperti indipendenti, e da contenziosi derivanti dalle partecipate che sono stati coperti dalle riserve di patrimonio esistenti, ma che hanno determinato un peggioramento della situazione finanziaria soprattutto in considerazione degli esborsi sostenuti per la controllata Nuova Foce S.r.l.

Gli Amministratori evidenziano che tali condizioni costituiscono incertezze che possono fare sorgere dubbi sulla capacità della Società di operare in condizioni di continuità aziendale nel prossimo futuro. Tuttavia, fatte le necessarie valutazioni e le analisi di sostenibilità finanziaria per l'esercizio futuro, gli Amministratori ritengono appropriato predisporre il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 secondo il presupposto della continuità aziendale, in considerazione delle azioni declinate nel piano di risanamento predisposto nel corso dell'esercizio 2018 e di seguito sintetizzate:

- rifinanziamento dell'operazione di *lease* finanziario dell'immobile "Matitone" al fine di estendere il periodo di rimborso del finanziamento e renderlo maggiormente coerente con le capacità reddituali dell'immobile;
- ridefinizione con il Socio, Comune di Genova, della retrocessione di alcuni immobili, la cui alienazione risulta problematica e la loro sostituzione con altri beni al fine di rivitalizzare l'andamento delle vendite;
- perfezionamento dell'operazione di valorizzazione delle aree "ex-Fiera del Mare", da perseguirsi mediante la cessione della partecipata Nuova Foce S.r.l., o delle aree da essa possedute entro l'esercizio 2018, nell'ambito del processo di dismissione avviato a valori che risultino superiori a quelli di carico e che consentano il rimborso dei finanziamenti accesi per l'acquisizione.

Quest'ultima iniziativa risulta particolarmente importante al fine di mantenere l'equilibrio finanziario della società, atteso il rilevante impegno previsto per il rimborso dei citati finanziamenti. Con riferimento ai valori previsti di cessione gli Amministratori hanno verificato la recuperabilità del valore di carico dell'area tramite ottenimento di perizia predisposta da perito indipendente basata sulle prospettive di sviluppo dell'area ad oggi consentite dall'attuale piano urbanistico. Con riferimento al processo di vendita il bando di gara, pubblicato in data 5 giugno 2018, indica le tempistiche di selezione del vincitore entro la il 31 dicembre 2018; qualora la suddetta cessione non dovesse intervenire entro tali tempistiche, gli Amministratori informano che la Società dovrebbe riconsiderare la situazione di concerto con l'Azionista Unico onde valutare la sostenibilità finanziaria dell'investimento.

Richiamiamo inoltre l'attenzione sulle informazioni fornite dagli Amministratori nel paragrafo "Immobilizzazioni Materiali" della nota integrativa in merito ai criteri per la rilevazione dell'operazione di vendita con patto di retro locazione (*lease back*) del complesso immobiliare denominato "Torre Nord" effettuata nel 2003 e agli effetti che risulterebbero sul bilancio d'esercizio 2017 qualora tale operazione fosse stata contabilizzata secondo i criteri previsti dal documento O.I.C. 1 - "I principali effetti della Riforma del Diritto Societario sulla redazione del bilancio d'esercizio", la cui emanazione ed entrata in vigore sono avvenute successivamente all'esercizio di effettuazione della suddetta operazione.

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

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

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

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

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

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

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della Società sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società al 31 dicembre 2017 incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Carlo Laganà
Socio

Genova, 11 luglio 2018

