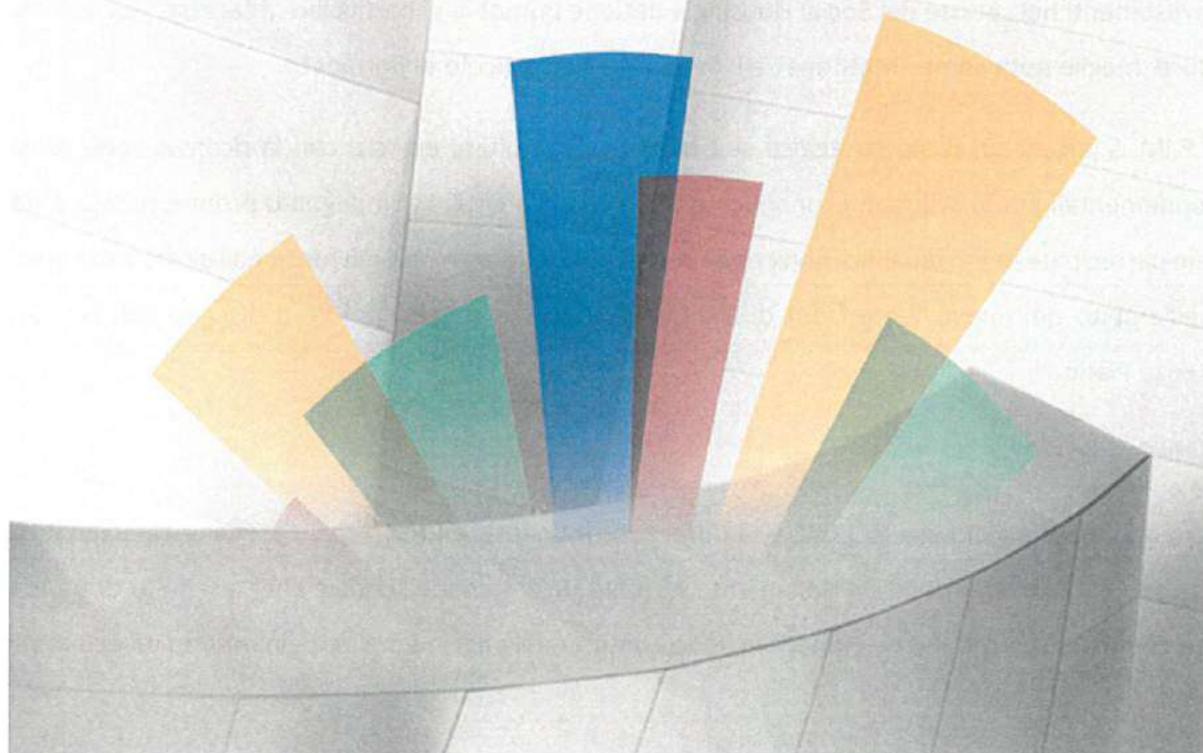




Bilancio di esercizio 2019



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 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 un utile d'esercizio pari a Euro 421.041 (al netto di ammortamenti e svalutazioni di Euro 2.694.012).

Il risultato positivo di S.P.IM. rispetta il primo degli obiettivi assegnati dall'azionista unico con il Documento Unico di Programmazione.

La Società

S.P.IM. S.p.A. è la Società per la promozione del patrimonio immobiliare, partecipata al 100% dal Comune di Genova, costituita per la gestione del processo di dismissione e valorizzazione del patrimonio comunale disponibile e non strategico; per la promozione e realizzazione di interventi immobiliari al servizio della Civica Amministrazione e dei cittadini.

La Società gestisce attualmente un patrimonio residuo di oltre 1000 unità abitative, ha avviato nuovi investimenti nel settore del Social Housing e detiene immobili di particolare interesse, quali la Torre Nord, meglio nota come "Matitone" e il mercato ortofrutticolo di Bolzaneto.

S.P.IM. S.p.A., il cui ruolo strategico si è definito negli ultimi esercizi con la riconversione di aree fondamentali per lo sviluppo economico e turistico della città, ha impegnato proprie risorse e delle sue partecipate nella riqualificazione degli immobili e delle aree non più funzionali all'attività fieristica nell'ambito del nuovo Waterfront di Genova secondo le suggestioni ed il disegno dell'architetto Renzo Piano.

Il risultato d'esercizio

L'utile d'esercizio di Euro 421.041 e la differenza fra i costi e i ricavi della gestione caratteristica di Euro 745.626 evidenziano un andamento positivo dell'attività aziendale che, a seguito di un lungo percorso di ristrutturazione e revisione, può considerarsi oggi in equilibrio finanziario ed economico.



Tale risultato è stato raggiunto nel triennio 2017/2019 realizzando vendite di immobili per oltre 11 milioni razionalizzando le partecipazioni societarie e la struttura finanziaria a sostegno degli investimenti. In conseguenza di ciò gli impegni finanziari si sono ridotti del 31% nel triennio, passando dai 113 milioni del 2016 ai 78 milioni del 2019 .

Nel corso dell'esercizio 2019 abbiamo proseguito il processo di razionalizzazione e riordino delle partecipate con la messa in liquidazione di Nuova Foce S.r.l. S.P.IM., di conseguenza, non detiene più alcuna società controllata operativa.

Il Comune di Genova, già a fine esercizio 2018, aveva manifestato la volontà di avvalersi della collaborazione della Società per la gestione amministrativa e tecnica di una parte del patrimonio abitativo e non abitativo di sua proprietà. Nell'esercizio in corso sono proseguiti gli incontri con la Direzione Patrimonio e la Direzione Politiche della Casa allo scopo di individuare le unità immobiliari oggetto dell'affidamento a S.P.IM.. In accordo con le direzioni Patrimonio e Politica della casa è stata redatta la bozza del testo della convenzione fra S.P.IM. e Comune di Genova della durata di 9 anni, rinnovabili per ulteriori 9 i cui principali adempimenti per la società riguarderanno la gestione della manutenzione sia ordinaria che straordinaria; la conduzione dei contratti, la gestione dell'amministrazione di condominio, il recupero delle morosità. A dicembre 2019 è stato raggiunto un accordo di massima sul costo del servizio che prevede la corresponsione di Euro 230.000 annui per la gestione di circa 1.500 unità immobiliari. L'accordo è attualmente in attesa del benestare da parte dell'Assessore con deleghe a Politiche della casa e housing sociale e Indirizzo e Controllo di SPIM S.p.A. e di F.S.U. S.r.l., Dott. Pietro Piciocchi, e dell'approvazione del bilancio del Comune di Genova.

Per l'affidamento diretto dell'incarico sopra descritto, con Delibera di Consiglio Comunale n. 105/2019 del 3/12/2019 avente come oggetto "Revisione annuale delle Partecipazioni ex art. 20 Dlgs 19/8/2016 n. 175...Modifica dello statuto di S.P.Im. S.p.A.", il Comune di Genova esprimeva l'intenzione di "*riconfigurare la controllata S.P.IM. quale società in house cui affidare il ruolo di gestore amministrativo e tecnico di parte del patrimonio abitativo e non abitativo di proprietà del Comune e di soggetto incaricato della gestione delle procedure di alienazione del patrimonio di proprietà della Civica Amministrazione [...]... di procedere alla modifica delle disposizioni statutarie al fine di inserire le clausole di controllo analogo che consentano al Comune di Genova di iscrivere S.P.IM. quale organismo in house presso l'elenco ANAC di cui all'art. 192 del Dlgs 50/2016 [...]*"

Il 23 dicembre 2019, con delibera straordinaria a rogito Notaio Piero Biglia di Saronno in Genova, n. di Repertorio 51666 – n. di Fascicolo 36701, viene deliberata la modifica dello statuto societario per riconfigurare S.P.IM. quale società in controllo analogo ai sensi dell'art. 16 D.lgs. 175/2016 e dell'art. 5, comma 2, del D.lgs. 50/2016 la fine dell'iscrizione di S.P.IM. quale organismo "in house" presso l'ANAC di cui all'art. 192 del D.lgs. 50/2016.

X
In data 28 maggio 2020 è stata sottoscritta una convenzione per l'affidamento a S.P.IM. da parte del Comune di Genova dell'incarico di vendita e valorizzazione del patrimonio immobiliare di esclusiva proprietà della Civica Amministrazione.

X
Per quanto riguarda la controllata Nuova Foce il Documento Unico di Programmazione ("DUP") richiama le azioni necessarie alla dismissione del compendio fieristico avviate con la Delibera del Consiglio Comunale n. 2018-25 del 10 aprile 2018, con la quale era stato conferito mandato con rappresentanza a S.P.IM. per l'alienazione "tutto o in parte" del compendio costituito dall'ex quartiere fieristico e dall'edificio "ex Nira" (compreso il fabbricato retrostante) di proprietà del Comune di Genova e di Nuova Foce, attraverso una gestione unitaria della procedura che prevedesse anche la cessione di Nuova Foce, per la definitiva attuazione del Waterfront di Levante.

Si riassumono per sommi capi le azioni attuate nell'esercizio 2019:

- 19 febbraio 2019 – Il Comune di Genova con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 pone in liquidazione volontaria la Società Nuova Foce S.r.l. La decisione è conseguente all'avviato iter di vendita del Compendio Fieristico, anche tramite la cessione della società. Infatti, come si evince dal testo della Delibera menzionata, [...] *"la decisione del Comune di Genova di vendere la società nell'ambito del progetto di attuazione del Waterfront di Levante di fatto pone le premesse per la definitiva messa in liquidazione della società, veicolo giuridico costituito al solo fine di essere destinatario di un compendio immobiliare da realizzare direttamente o per il suo tramite societario" [...]*.
- 4 marzo 2019 - Riunione della Commissione nominata con DD 2018-187.0.0123 per l'apertura del file contenente l'offerta di Em2C e presa d'atto che la società non ha accettato la corresponsione del valore degli immobili e dei diritti oggetto di valorizzazione e vendita perché ritenuta economicamente non sostenibile
- 7 marzo 2019 – Il gruppo Em2C ha richiesto il recesso in base all'art. 10 del disciplinare di gara.

- 11 marzo 2019 – S.P.IM. ha respinto la richiesta di Em2C e prospettata l'escussione della fideiussione, azione questa attualmente al vaglio dei legali della società.
- 11 marzo 2019 - S.P.IM. invia lettera di invito a partecipare alla seconda fase del bando con riferimento alle manifestazioni di interesse presentate per il solo lotto Padiglione S "Palasport" alle società CDS Holding S.p.A. e all'Arch. Benedetto Camerana, società che avevano partecipato alla prima fase del bando ma risultanti subordinate all'esclusione della Società ammessa.
- 8 aprile 2019 – S.P.IM. richiede a CDS Holding SpA di presentare progetto preliminare dell'intervento e piano economico finanziario comprensivi della proposta di acquisto del Padiglione S entro e non oltre la data del 15 luglio 2019.
- 10 aprile 2019 – Il socio unico Comune di Genova nel corso dell'Assemblea dei Soci ha comunicato la sua decisione di riacquistare il compendio, a suo tempo acquistato da Nuova Foce, rilevando l'intera partecipazione nella controllata. Ciò al fine di procedere ad un percorso di valorizzazione del compendio a forte regia pubblica che, nel rispetto dell'idea progettuale del Waterfront di Levante dell'arch. Renzo Piano, esprima l'esclusivo interesse pubblico connesso alla trasformazione urbanistica dell'area.
- 18 aprile 2019 - Dopo aver chiesto chiarimenti sull'emissione della fidejussione la società CDS Holding S.p.A. ha presentato garanzia di Euro 1.000.000 valevole fino al 17/10/2019.
- 18 giugno 2019 – Con delibera di Consiglio Comunale n. 36/2019 è stato dato avvio alla procedura di riduzione del capitale sociale di S.P.IM. per un importo pari al valore della partecipazione di S.P.IM. in Nuova Foce srl in liquidazione, tramite trasferimento al socio Comune di Genova della società Nuova Foce srl in liquidazione.
- 26 giugno 2019 – L'assemblea straordinaria di S.P.IM. delibera la riduzione del capitale sociale da Euro 105.471.900 a Euro 102.391.900 tramite assegnazione al socio Comune di Genova, anziché della corrispondente somma in denaro di Euro 3.080.000, dell'intero capitale sociale della società Nuova Foce srl in liquidazione.
- 24 luglio 2019 – E' stato perfezionato un piano di rientro su finanziamento soci con Nuova Foce per il pagamento del debito in linea capitale, oltre ad interessi il cui tasso sarà ottenuto dal rapporto tra oneri finanziari e debiti di S.P.IM. e comunicato annualmente alla società controllata.

- 29 luglio 2019 - S.P.IM. , in qualità di stazione appaltante su incarico del Comune di Genova, a seguito di gara avente ad oggetto la valorizzazione e la vendita degli immobili situati nel compendio fieristico, aggiudica l'immobile "Palasport" oltre aree, pertinenze ed fabbricati accessori di proprietà del Comune di Genova, a CDS Holding SpA.
- 4 ottobre 2019 – CDS Holding SpA firma il preliminare di vendita al prezzo di Euro 14.250.000.
- 6 dicembre 2019 – L'atto di averamento a rogito Notaio Biglia di Saronno, attesta che è trascorso il termine di cui all'ultimo comma dell'art. 2445 del codice civile senza che vi sia stata opposizione alcuna da parte dei creditori sociali e formalizza la cessione della società Nuova Foce srl in liquidazione al Comune di Genova.

STRUTTURA ECONOMICO FINANZIARIA DELLA SOCIETA'

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale. Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio adottati in maniera estensiva e di seguito indicati.

	2019	2018	2017	2016
STATO PATRIMONIALE				
Margini				
Margine di tesoreria	75.867.238	74.686.339	15.382.051	37.025.378
Margine di struttura	6.631.903	3.752.568	64.150.801	17.109.968
Margine di disponibilità	14.464.317	16.102.155	17.434.933	21.048.187
Indici				
Indice di liquidità	4,93	5,60	1,62	4,38
Indice di disponibilità	0,57	0,46	3,23	2,92
Indice di copertura delle immobilizzazioni	1,06	1,03	0,65	1,17
Indipendenza finanziaria	56,85%	57,78%	53,30%	79,38%
Leverage	1,76	1,73	1,88	1,26
CONTO ECONOMICO				
Margini				
Margine operativo lordo (EBIT)	745.626	492.335	10.036.409	2.427.723
Risultato operativo (EBITDA)	3.439.638	3.217.398	6.904.158	659.860
Indici				
Return on Equity (ROE)	0,36%	0,04%	-9,70%	-2,01%
Return on Investment (ROI)	0,36%	0,24%	-4,49%	-1,62%
Return on Sales (ROS)	9,59%	4,05%	-117,90%	-39,08%
ALTRI INDICI E INDICATORI				
Indice di rotazione del capitale investito (ROT)	3,79%	5,89%	3,81%	4,15%
Flusso di cassa gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	3.474.977	65.114.453	63.494.485	595.861
Flusso di cassa gestione caratteristica dopo le variazioni del CCN	4.790.866	15.557.078	45.522.974	4.474.684
Rapporto tra PFN e EBITDA	12,63	14,53	7,73	15,22
Rapporto D/E (Debt/Equity)	45,04%	47,31%	62,36%	21,52%
Rapporto oneri finanziari su MOL	40,64%	15,85%	-8,50%	21,40%
<i>of</i>	7.663.092	7.253.092	5.193.091,00	3.784.000,00
<i>di</i>	1.419.442	451.760	10.073.103,00	7.360.471,00
<i>pf</i>	52.526.923	54.440.677	58.604.451,00	21.184.408,00

RENDICONTAZIONE OBIETTIVI D.U.P. – COMUNE DI GENOVA

S.P.IM. S.p.A.- Rendicontazione obiettivi di DUP 2018			
Obiettivo 1 - Equilibrio della gestione economico patrimoniale			
Obiettivo 1 indicatore 1	"Risultato di esercizio" non negativo	Obiettivo raggiunto	Euro 421.041
Obiettivo 2 – Rispetto indirizzi azionista in materia di contenimento dei costi di funzionamento con particolare riferimento ai costi di personale in applicazione del D.Lgs. 175/2016			
Obiettivo 2 indicatore 1	"Rapporto % fra il margine operativo lordo e il costo del personale" non inferiore rispetto alla media del triennio precedente"	Obiettivo raggiunto	valore medio del triennio precedente (98,33) valore a rendiconto (523)
Obiettivo 2 indicatore 2	"Rapporto % tra costi di funzionamento per servizi B7 del CE e valore della produzione" non superiore rispetto alla media triennio precedente	Obiettivo non raggiunto	valore medio del triennio precedente (24,53%) valore a rendiconto (28,59%) L'indicatore non è valutabile rispetto al triennio precedente a causa della fusione 2018 di Tono in S.P.IM..
Obiettivo 3 - Rispetto obblighi trasparenza ed anticorruzione			
Obiettivo 3 indicatore 1	Adeguatezza rispetto a quanto previsto dalla normativa in merito alla pubblicazione di dati, informazioni e documenti sul sito web della società	Obiettivo sospeso	A causa dell'emergenza sanitaria Covid-19 la pubblicazione dell'attestazione OIV è stata prorogata al 30 giugno 2020. L'adempimento sarà ottemperato dall' OdV nominato da S.P.IM..
Obiettivo 3 indicatore 2	Attuazione delle misure di prevenzione della corruzione definite dall'Ente nell'ambito di apposite check list (Linee guida ANAC – Delibera n° 1134/2017)	Obiettivo raggiunto	Pubblicati sul sito tutti i dati aggiornati in materia di prevenzione della corruzione.

ATTIVITA' DI GESTIONE IMMOBILIARE

La Società si occupa prevalentemente della gestione del patrimonio immobiliare di cui è proprietaria destinandone alla locazione la parte più consistente.

Gli immobili destinati alla locazione sono, come noto, per la maggior parte locati al Comune di Genova od 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 ed il complesso immobiliare di Via Giotto 1.

Torre Nord: Contratto di locazione con il Comune di Genova

La Società ha in essere con il Comune di Genova un contratto di locazione pluriennale stipulato in data 3 agosto 2015 e decorrente a partire dal 1 maggio 2015 fino alla data del 30 dicembre 2038. Questo contratto ha come oggetto la locazione di tutti gli spazi destinati ad Ufficio dai piani 0 a 24 (ad esclusione dell'ottavo piano di proprietà di Irasco ed il ventesimo piano, libero e locato in parte ad AMIU/AMIU Bonifiche) e n. 236 posti auto nella Piastra Ovest. L'importo del canone fatturato nell'esercizio ammonta a Euro 3.628.000.

Torre Nord: Contratto di locazione temporanea con AMIU e AMIU Bonifiche

Come conseguenza del crollo del Ponte Morandi Amiu ha chiesto di locare temporaneamente circa la metà del 20° piano per far fronte all'esigenza di ricollocare il personale di stanza in Via Lorenzi. È stato perciò stipulato nel 2018 un contratto di locazione temporanea della durata di 4 mesi, prolungato per 6 mesi nel 2019. Il canone fatturato nell'esercizio ammonta a Euro 55.740.

Dal 1 agosto 2019 il piano 20° è stato parzialmente locato alla società Amiu Bonifiche. Il contratto, originariamente in scadenza il 31/12/2019, è stato prolungato al 30/6/2020. Il canone fatturato nell'esercizio ammonta a Euro 14.575.

Contratto di locazione dei locali da adibire a servizio di ristorazione

È regolarmente proseguito nell'anno 2019 il contratto sottoscritto in data 6 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.

Il secondo sessennio del contratto di locazione commerciale scadrà in data 5 luglio 2022; il canone 2019, inclusivo dell'adeguamento Istat contrattualmente previsto, ammonta a Euro 86.268.

Attività di manutenzione ordinaria e straordinaria

Anche nell'anno 2019 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 2019 sono state effettuate delle sostituzioni/integrazioni del materiale di arredo presso l'atrio di ingresso oltre alla posa di pannelli in alluminio a finitura delle N. 4 porte girevoli di accesso alla struttura.

Per quanto riguarda l'impianto di condizionamento sono stati eseguiti lavori straordinari indifferibili ed urgenti principalmente sui piani alti della struttura che risulta essere la porzione dell'edificio che presenta le maggiori problematiche; nello specifico sono state sostituite n. 2 batterie di alcune Unità di Trattamento Aria (UTA), è stata sostituita la valvola Worcester del gruppo frigo TRANE, è stato fornito e posato un nuovo compressore per i reintegri dei circuiti dei piani alti e sono stati installati nuovi quadri SIEMENS per il controllo delle UTA.

L'importo complessivo di tutti gli interventi di manutenzione straordinaria operati nell'esercizio 2019 ammonta a Euro 161.752 per la porzione della Torre iscritta tra le immobilizzazioni materiali.

A seguito delle numerose segnalazioni da parte dei locatari sarà necessario l'intervento di impermeabilizzazione dei locali commerciali di via degli Archi 1-17R a causa di infiltrazioni che provengono dalla sovrastante strada corso Podestà, aree di proprietà della Civica Amministrazione il cui coinvolgimento si è reso necessario per affrontare il problema. Nei nove archi di proprietà di S.P.IM., concessi in locazione, sono in corso le ristrutturazioni per la realizzazione di un bed and breakfast, di un hotel e di uno studio professionale, mentre è già operativa una scuola di danza.

S.P.IM. è stata incaricata di effettuare per conto del Comune di Genova tutte le analisi tecniche e progettuali per poter bandire una gara finalizzata al ripristino dei luoghi; ha dato perciò incarico ad uno Studio Professionale per la progettazione preliminare che si concluderà indicativamente entro la metà di aprile.

In linea con l'approccio "Green" della società, si ricorda che l'edificio Torre Nord denominato "Matitone" risale agli anni '90 e dispone di un impianto di condizionamento obsoleto che non è in grado di sopperire ai cicli di regolazione estiva ed invernale. S.P.IM. pertanto, nell'ambito dell'efficientamento delle strutture pubbliche in tema di energia e cambiamento climatico, è coinvolta nel Progetto Gen-ius, di cui si riassumono di seguito le caratteristiche e le linee guida.

Nel settembre del 2016 la Commissione Europea approvava la richiesta avanzata dal Comune di Genova per l'ottenimento del finanziamento, per un ammontare complessivo di Euro 1.297.575, previsto all'interno dello strumento ELENA (European Local ENergy Assistance) allo scopo di supportare il programma d'investimento denominato GEN-IUS, (GENova – Innovative Urban Sustainability).

Detto finanziamento è destinato alla predisposizione della documentazione necessaria all'implementazione di progetti di efficienza energetica dislocati su tutta l'Area Metropolitana di Genova per un importo complessivo di circa 40 milioni di euro coinvolgendo società ESCo (Energy Service Companies) capaci di realizzare investimenti ripagandosi con il risparmio energetico.

Il 27 giugno 2019 sono state aggiudicate dalla Stazione Unica Appaltante del Comune di Genova le gare per l'affidamento dei servizi di diagnosi energetica relativa agli edifici pubblici, agli impianti di illuminazione interna e agli impianti di pubblica illuminazione oggetto del programma di investimento GEN-IUS.

In data 10 settembre 2019 si è tenuto il Kick-Off meeting per l'avvio dei servizi di Diagnosi Energetica degli Edifici, Diagnosi energetica relativa agli impianti di illuminazione interna e domotica, Servizio di censimento e diagnosi energetica relativo agli impianti di pubblica illuminazione, Servizio di advising legale, amministrativo e finanziario. L'obiettivo della Stazione Unica Appaltante del Comune di Genova rimane quello di pubblicare la documentazione di gara entro il primo semestre 2020.

Il Progetto sarà bandito entro fine anno.

Nel frattempo, in vista dell'estate e con la collaborazione dell'Amministrazione del Condominio si sopperirà con una soluzione ponte noleggiando un Gruppo Frigo.

Altri contratti

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

- Andale S.r.l. per canoni maturati nel 2019 pari a Euro 20.465. Il contratto scadrà a marzo 2025.
- La Società ha messo a reddito il piano "quota 10" attraverso la locazione individuale di posti auto ottenendo la piena occupazione dell'immobile. L'importo dei canoni del parcheggio ammonta a Euro 86.622.

Nell'esercizio, è stato stipulato un nuovo contratto di locazione per l'immobile di Via degli Archi civv. 1-3-5-7-8-11 rossi con opzione di acquisto (sottoscritta l'1 agosto 2019 con termine di esercizio del diritto entro 31 luglio 2028) e lavori di ristrutturazione a carico del conduttore; l'importo annuo ammonta a Euro 40.800.

Nel 2019 sono stati locati altre unità immobiliari ad uso commerciale con incremento delle locazioni, rispetto all'esercizio precedente, di Euro 32.979 annui.

Vendite

I ricavi derivanti da vendite di immobili ammontano a Euro 1.235.557.

Nello specifico S.P.IM. ha venduto due immobili: una cantina ed un immobile ad uso commerciale, con un ricavo pari a Euro 115.500 ed una plusvalenza sul valore di magazzino pari a Euro 35.650. Ha venduto inoltre 19 immobili ad uso abitativo, pervenuti dalla fusione del 2018 con la controllata TONO, realizzando un ricavo pari a Euro 1.120.057 ed una plusvalenza sul valore di magazzino pari a Euro 116.704.

Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto

S.P.IM. è proprietaria dell'immobile destinato a Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto. Il contratto di locazione è stato sottoscritto da Società per la Gestione Immobiliare S.C.p.A., 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.

Alla scadenza naturale dell'8 ottobre 2019 il contratto è scaduto ed è stato tacitamente rinnovato di ulteriori nove anni. Il canone, rideterminato in corso d'anno in applicazione delle clausole contrattuali (variazione dell'IMU, Istat), ammonta per il 2019 a Euro 1.060.353.

Nei primi mesi del 2020 è stato affidato incarico alla SUAC (stazione unica Appaltante del Comune di Genova) di esperire una gara di lavori, in tre lotti distinti, al fine di individuare la società che si occuperà del rifacimento della copertura del mercato; i lavori verranno affidati presumibilmente dopo l'estate 2020. L'importo stimato dell'intervento ammonta a circa Euro 2.500.000. Nello stesso progetto è stata inserita la manutenzione straordinaria delle travi in acciaio e la realizzazione dei camminamenti in 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.

Il progetto Gronda di Genova, definito con decreto "di pubblica utilità", è stato sospeso dopo i tragici eventi del 14 agosto 2018 e, ad oggi, non si ha evidenza su quali possano essere i tempi e i modi di ripresa delle operazioni progettuali e realizzative.

In data 12 marzo 2018 S.P.IM. 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. È in corso una revisione dei parametri utilizzati per il raggiungimento di tale importo oltre che della debenza dello stesso.

Immobili ex Ri.Genova srl

I canoni riscossi nel 2019 sulle unità immobiliari ad uso abitativo pervenute con la scissione per incorporazione di Ri.Genova S.r.l. ammontano a Euro 195.934.

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 4 settembre 2018 è stata sottoscritta la Convenzione fra Comune di Genova, Caritas, Curia Arcivescovile e S.P.IM. ai fini della realizzazione di interventi di Social Housing per i quali è stato previsto un finanziamento pubblico pari ad Euro 711.454 e che prevede a sua volta un co-finanziamento da parte del Soggetto Attuatore (oggi S.P.IM. S.p.A.).

È attualmente in corso da parte della Società il coordinamento di tutti gli adempimenti necessaria finalizzata ad appaltare, 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.

A seguito di problematiche tecnico/amministrative legate all'immobile oggetto di intervento, la data di assegnazione dell'appalto ha subito una traslazione temporale che prevede ad oggi l'affidamento dei lavori entro luglio 2020 con l'obiettivo temporale di concluderli entro settembre 2021.

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.

Villa Posalunga – l'ex scuola in Via Cadighiara

L'immobile acquisito da S.P.Im. nell'ambito dell'operazione di incorporazione di Ri. Genova, è situato in zona Borgoratti, consta nella palazzina principale (ex scuola) e la palazzina secondaria (ex casa del custode).

Prima dell'acquisizione da parte della nostra società, Ri.Genova, aveva indetto un bando per la ristrutturazione della casa del custode. Tale immobile è stato diviso in due unità abitative, una della quali è stata ceduta a febbraio 2020 all'impresa titolare dei lavori di ristrutturazione come contropartita di parte dei lavori.

Le lavorazioni ad oggi sono sostanzialmente concluse, ad eccezione delle opere necessarie all'accesso (quest'ultime previste in un appalto il cui affidamento avverrà nel corso del 2020), di conseguenza abbiamo acquisito una costruzione ristrutturata ma per il momento inaccessibile.

L'intervento edilizio relativo all'immobile principale (ex scuola) prevedeva la creazione di n. 5 unità immobiliari (471 mq), progetto rivelatosi difficilmente realizzabile perché antieconomico.

L'intervento sulle pertinenze esterne prevede una risistemazione generale delle aree a verde e la creazione di accessi carrabili, pedonali in conformità con le normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il costo stimato delle opere si aggira intorno a Euro 700.000 oltre Iva per il recupero dell'ex scuola, senza contare il fatto che trattasi di immobile vincolato, pertanto con possibilità di maggiore aggravio in termini di costi di recupero.

Il costo stimato per la sistemazione parziale delle aree esterne è valutato intorno a Euro 100.000 oltre Iva. In ultimo esiste un impegno da parte del Comune e S.P.IM. di compravendere il terreno circostante per Euro 14.782.

Pertanto aggiungendo a suddetti oneri il costo di acquisizione pari a Euro 678.000,00 (al lordo di 150.000 euro realizzabili dalla vendita della seconda unità abitativa) si ottiene un valore di costruzione al mq di euro 2.851,00 che impone una rivisitazione dell'operazione.

Accordo di programma quadro locale per la casa

S.P.IM., proprietaria di un cospicuo patrimonio immobiliare ad uso abitativo, è proponente di un intervento di Social Housing destinato a rispondere alla richiesta sempre più pressante di alloggi a canoni calmierato. Il 27 aprile 2018 è stato pertanto sottoscritto un accordo con il Comune di Genova - Direzione Politiche della Casa che prevede un contributo con fondi localizzati dalla Regione Liguria di Euro 1.750.140 da utilizzare per la conversione di 106 alloggi in edilizia sociale.

L'intervento è stato raggruppato in 2 lotti ed interesserà le zone di San Teodoro, Principe, Borgoratti, Valbisagno per il primo lotto, mentre il secondo lotto interesserà le zone del Ponente cittadino ovvero Sampierdarena, Valpolcevera, Sestri Ponente.

Il 29 agosto 2019 la Stazione Unica Appaltante ha indetto, per conto di S.P.IM., una gara a procedura aperta per l'affidamento in appalto del servizio di progettazione definitiva ed esecutiva, comprensiva di direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione per la manutenzione ordinaria e straordinaria per un importo stimato a base di gara di euro 353.759,02, oltre I.V.A. e oneri previdenziali e assistenziali. La Commissione incaricata della valutazione delle offerte presentate dai concorrenti ha aggiudicato il servizio ad un raggruppamento temporaneo di progettisti. Nel corso del 2020 si procederà ad avviare le procedure per l'affidamento alle ditte dei lavori di ristrutturazione. Si presume che l'intervento possa durare 37/40 mesi.

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

In data 17 dicembre 2019 il Comune di Genova ha sottoscritto un contratto di locazione per l'immobile di via del Campasso, già sede del mercato ovo avicolo, con decorrenza dal 1 novembre 2019 fino al 31 dicembre 2050 al canone annuo di Euro 20.959. L'immobile è oggetto di una convenzione stipulata fra il Comune di Genova e S.P.IM. che ha per oggetto il recupero di un immobile di grande valore architettonico da attuare nell'ambito di un programma di riqualificazione di periferie degradate.

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 utilizzato principalmente dai dipendenti presenti all'interno dell'edificio. 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 (parte della succitata ASL 3). Nel corso dell'esercizio 2019 è proseguita l'attività di servizio alla Civica Amministrazione, con l'esecuzione e refertazione di ECG (elettrocardiogrammi).

L'importo fatturato complessivamente per l'attività svolta nell'esercizio è di Euro 60.990.

La recente emergenza sanitaria dovuta al Covid-19 ha costretto ad una riflessione sull'opportunità di mantenimento del servizio erogato dal Centro Sanitario. Al momento si ritiene, alla luce delle difficoltà indotte dalla menzionata crisi, di sospendere sine die il servizio. Occorre altresì segnalare che si è avanzata ipotesi, tuttora al vaglio delle competenti autorità, di adibire il Centro Sanitario a "presidio Covid" al servizio della comunità del Matitone.

SOCIETA' CONTROLLATE NON OPERATIVE

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

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 2019, costituisce il dodicesimo l'esercizio di liquidazione. La Società 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.

Per quanto riguarda il contenzioso con l'Agenzia delle Entrate si rileva che in data 07 giugno 2019 la Commissione Tributaria Regionale aveva accolto il ricorso per riassunzione di SVI annullando l'avviso di liquidazione oggetto di contenzioso e, decorsi i termini per presentare ricorso in Cassazione da

parte dell'Ufficio, la sentenza n. 744/2019 della Commissione Tributaria Regionale, favorevole a SVI, è passata in giudicato. In data 16 maggio 2020 l'Avvocatura Generale dello Stato, notificava al difensore ricorso per Cassazione avverso la sentenza n° 744 depositata il 12 giugno 2019 che accoglieva il ricorso per riassunzione annullando integralmente l'avviso di liquidazione. Alla luce di tale ultima circostanza ed al di là di ogni eccezione in merito ad eventuali vizi di procedura, di legittimità o altro occorrerà nominare urgentemente un patrocinatore che possa rappresentare e difendere la società in Cassazione.

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

Il Bilancio della San Bartolomeo S.r.l. in liquidazione riporta una perdita pari ad Euro 267.437.

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.

Nel corso del 2019 la società ha impiegato la sua attività principalmente nella gestione del contenzioso con il Condominio San Bartolomeo; poiché la transazione è stata accettata la Società sta procedendo alla realizzazione delle opere e dei lavori concordati. A seguito della notifica dell'avviso di accertamento ricevuto a dicembre 2019, la società in data 31 gennaio 2020 ha presentato istanza di accertamento con adesione al fine di addivenire in contraddittorio ad una definizione della contestazione mediante procedura di adesione di cui all'art. 7 e seguenti del D.Lgs 218/1997.

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

La Società ha realizzato nell'anno 2019 un utile d'esercizio pari a Euro 45.563.

Criticità di S.P.IM.:

- ⇒ Come evidenziato nelle relazioni degli scorsi anni l'IMU pagata sugli immobili destinati ad edilizia sociale, pervenuti a S.P.IM. dalla fusione di Tono, ammonta a Euro 622.782 con effetti negativi sul bilancio d'esercizio. È stato più volte rilevato il dubbio sull'esigibilità del tributo in relazione all'utilizzo sociale ed al conseguente canone moderato degli immobili.
- ⇒ Basso valore della redditività degli immobili locati. Una parte del patrimonio immobiliare è, infatti, destinato a fini sociali, gravato però da fiscalità ordinaria e da spese di manutenzione straordinaria dovute al progressivo invecchiamento degli immobili come documentato dai costi a bilancio che, nell'ultimo triennio, ammontano a oltre 600.000 Euro.
- ⇒ Incremento degli esborsi di cassa determinato dal patrimonio immobiliare derivante dall'operazione Ri.Genova.

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 Euro 24.508.881 (arrotondato ad Euro 24.500.000) il valore dell'edificio di Via Ilva 3/5 (Corso Mentana, 4 e Via Corsica 6) e a Euro 4.547.116 (arrotondato ad Euro 4.540.000) il valore dell'edificio di Via Gualco 68.

La pretesa complessiva ammonta a Euro 582.287 per imposte ipotecaria e catastale, oltre a Euro 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 Euro 13.811.000 per l'edificio di Via Ilva 3/5 (Corso Mentana, 4 e Via Corsica 6) ed Euro 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 S.P.IM..

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. Nell'esercizio 2019, e fino alla data del presente documento, non si sono rilevati aggiornamenti .

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 dicembre 2019; occorre però segnalare che un impiegato amministrativo ha presentato dimissioni per pensionamento con decorrenza 1 gennaio 2020. Inoltre, a seguito delle dimissioni presentate a giugno da parte di un tecnico si è resa necessaria l'assunzione

di una nuova risorsa a partire dal mese di ottobre. Sono stati inoltre rafforzati i settori Amministrativo e Commerciale con due assunzioni nel mese di novembre, poiché entrambi i settori risultavano carenti.

Dal momento che le altre aziende controllate non sono dotate di personale la loro gestione è effettuata dal personale di S.P.IM. in applicazione di specifici contratti di servizio.

Il contratto applicato al personale è quello del Commercio scaduto il 31 dicembre 2019 e non ancora rinnovato.

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 2019 ammontano a Euro 635.003 in flessione di circa il 6% rispetto all'anno precedente.

Evoluzione prevedibile della gestione

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

- ⇒ Convenzione per la gestione di immobili di proprietà del socio Comune di Genova.
- ⇒ Attuazione del piano di investimenti relativi alla ristrutturazione e valorizzazione di immobili propri a seguito dell'ottenimento di provvista finanziaria finalizzata.
- ⇒ 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.
- ⇒ Affinamento delle strategie di vendita da perseguirsi individuando forme innovative di proposte immobiliari quali, ad esempio, le "locazioni brevi".

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 2019

1) Nuova Foce srl in liquidazione

Si ricorda che è ancora in essere la garanzia concessa da S.P.IM. a BNL-BNP Paribas per il mutuo relativo all'acquisizione delle aree fieristiche da parte della ex controllata Nuova Foce. Nei recenti incontri con l'Istituto di Credito e la Direzione Partecipate è stato definito che l'assegnazione dei beni di proprietà di Nuova Foce in liquidazione al socio Comune di Genova avverrà entro il prossimo 30 giugno 2020 affinché il Comune stesso possa usufruire della moratoria deliberata dalla BNL.

Proseguendo con gli aggiornamenti del Waterfront di Levante si rileva che l'avv. Lorenzo Cuocolo ha comunicato a S.P.IM. che il TAR Liguria, in data 16 marzo 2020 ha respinto il ricorso del Gruppo Oudendal per l'annullamento di tutti i documenti di gara e per disporre l'inefficacia e/o nullità dell'aggiudicazione alla società CDS Holding S.p.A. del lotto 1 – Palasport e il conseguente contratto preliminare, dichiarandolo in parte inammissibile ed in parte infondato.

Per quanto riguarda il contenzioso con il gruppo francese Em2C l'avv. Stefano Rebagliati ha ricevuto una controproposta di Euro 300.000 a fronte dei 500.000 richiesti da S.P.IM.. La trattativa prosegue.

2) Emergenza Covid-19 ("Coronavirus")

S.P.IM. S.p.A., a partire dall'inizio dell'emergenza, ha adottato misure, elencate di seguito, in ottemperanza al Protocollo condiviso di regolamentazione del 14 marzo 2020 che attuano le prescrizioni del legislatore e le indicazioni dell'Autorità sanitaria per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro.

INFORMAZIONE

I dipendenti di S.P.Im. S.p.A. sono stati opportunamente informati delle norme principali da rispettare, che rappresentano buona prassi, secondo quanto emanato dalle Autorità competenti, per limitare la diffusione del virus mediante la circolarizzazione di appositi depliant informativi.

In particolare, le informazioni riguardano le indicazioni comportamentali come ad esempio la necessità di sanificare frequentemente le mani, le misure di distanziamento sociale, l'utilizzo delle mascherine quali Dispositivi di Protezione Individuale (DPI), l'obbligo di rimanere al proprio domicilio

in presenza di febbre (oltre 37.5°) o altri sintomi influenzali e l'impegno a informare tempestivamente e responsabilmente il datore di lavoro della presenza di qualsiasi sintomo influenzale durante l'espletamento della prestazione lavorativa, avendo cura di rimanere ad adeguata distanza dalle persone presenti.

✚ MODALITA' DI ACCESSO IN AZIENDA DEI CLIENTI/FORNITORI E ATTIVITA' ESTERNE

La società S.P.IM. S.p.A. ha di fatto sospeso, sin dall'entrata in vigore delle misure restrittive, tutti gli appuntamenti e le visite previste in sia in azienda che presso gli immobili di proprietà da parte di clienti per le normali attività di promozione e vendita.

Gli incontri previsti con i principali fornitori e con gli enti istituzionali (Assemblee del Consiglio d'Amministrazione) si sono svolti esclusivamente attraverso videoconferenza e i dipendenti coinvolti di S.P.IM. hanno partecipato a detti incontri separatamente al fine di mantenere le corrette distanze di sicurezza; si è fatta eccezione per la ditta che si occupa della pulizia e sanificazione degli uffici che ha continuato ad accedere seguendo le prescrizioni di sicurezza. Sono stati altresì sospese tutte le attività tecniche di sopralluogo presso gli immobili della società a meno di reali emergenze improrogabili ed indifferibili.

E' stato precauzionalmente chiuso il Centro Sanitario di S.P.IM. S.p.A. sospendendo l'attività svolta. Sono state inoltre concordate con l'Amministrazione del Condominio Torre Nord A – Matitone modalità di utilizzo degli ascensori comuni limitando la presenza contemporanea degli stessi.

✚ PULIZIA E SANIFICAZIONE IN AZIENDA

Come precedentemente indicato sono state mantenuti gli interventi di pulizia giornaliera degli uffici da parte della ditta con prodotti specifici a base di alcol/cloro e ponendo particolare attenzione alle maniglie delle porte.

Nello specifico, in accordo con l'Amministrazione di Condominio, sono stati effettuati i seguenti interventi:

- Pulizie: intensificazione pulizie delle parti comuni con particolare attenzione agli ascensori ed alle reception pulite più volte al giorno con appositi prodotti a base alcol/cloro.
- Sono installati erogatori igienizzanti lava mani nella hall di ingresso dell'edificio al piano terra, negli ingressi pedonali dei parcheggi, presso la reception di S.P.IM. S.p.A. ed il Centro Sanitario.
- Intervento di Sanificazione approfondito degli uffici da parte di ditta specializzata.

- Impianto di aereazione: chiusura delle serrande di ricircolo interno con immissione solo di aria esterna ed avvio estrazione interno nelle ore notturne.
- Settimanalmente nei giorni festivi: igienizzazione delle UTA e filtri con prodotti specifici.
- Igienizzazione dei fancoil di ogni ufficio.

✚ DISPOSITIVI DI PROTEZIONE INDIVIDUALE

Sono state consegnate mascherine FFP2 al personale che, per esigenze lavorative, aveva più possibilità di venire in contatto con il pubblico. I dispositivi risultano essere certificati e conformi alle disposizioni delle autorità scientifiche e sanitarie.

S.P.IM. ha inoltre provveduto ad approvvigionare liquido igienizzante e mascherine per il proseguo delle attività anche in previsione del futuro proseguo dell'attività lavorativa.

E' stato inoltre programmata la fornitura e posa in opera di una schermatura in plexiglass da posizionare sul bancone della reception in ingresso agli uffici di S.P.IM.

✚ ORGANIZZAZIONE AZIENDALE (TURNAZIONE, E SMART WORKING)

In una prima fase si è attuata la turnazione dei dipendenti al fine di limitare il più possibile la presenza dei dipendenti contemporaneamente in azienda; nello specifico si è cercato di incentivare, per il personale che ne aveva la disponibilità, allo smaltimento delle giornate di ferie pregresse.

È quindi stato incentivato progressivamente l'utilizzo del c.d. "Smart Working" o "Lavoro Agile" sino al raggiungimento, a seguito dell'inasprirsi delle prescrizioni del Governo, del 100% dei dipendenti che hanno lavorato in tale modalità. In ogni caso la continuità operativa aziendale è stata garantita.

✚ SORVEGLIANZA SANITARIA/MEDICO COMPETENTE/RLS

Sin dalle prime fasi dell'emergenza sono stati consultati il Medico Competente aziendale e l'RLS, con i quali sono state condivise e concordate le misure di regolamentazione legate al COVID-19; sono state anche valutate situazioni di particolare fragilità e patologie attuali o pregresse dei dipendenti e l'azienda provvede alla loro tutela nel rispetto della privacy.

✚ ISTITUZIONE DEL COMITATO INTERNO

È stato costituito in azienda un Comitato per l'applicazione e la verifica delle regole del protocollo di regolamentazione per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro del 14 marzo 2020.

Fanno parte di tale comitato:

- Il Datore di Lavoro: Dott. Stefano Franciolini
- Il Delegato per la Sicurezza: Ing. Giacomo Chirico
- L'RSPP: Ing. Luca Zilioli
- L'RLS: Geom. Debora Santoro
- Il Medico Competente: Dott. Fabio Pampaloni.

3) LEASING E MUTUI RINVII SCADENZE 30 GIUGNO

S.P.IM., prevedendo una flessione negli incassi da locazione e vendite nel primo semestre del 2020 come conseguenza della crisi sanitaria Covid-19, ha richiesto agli Istituti di Credito una moratoria "ordinaria" delle rate di leasing e di mutuo per sospendere, per un periodo di 12 mesi, il pagamento della quota capitale.

S.P.IM., infatti, non può accedere alle misure di sostegno alla liquidità delle imprese previste dal Decreto "Cura Italia" in quanto l'appartenenza al Gruppo Comune di Genova la esclude S.P.IM. dal novero delle PMI.

4) CONCESSIONE DI MUTUO IPOTECARIO

In data 30 aprile l'istituto di credito BPM ha deliberato a favore di S.P.IM. la concessione di un mutuo ipotecario di 4 milioni di Euro per la realizzazione di un piano di investimenti sugli immobili di proprietà. Tra gli interventi programmati per il successivo quinquennio hanno particolare rilievo il rifacimento della copertura del mercato di Bolzaneto con una spesa di previsione di circa 2,2 milioni di Euro; l'adeguamento degli impianti della Torre Nord-Matitone per circa 1,3 milioni di Euro; l'intervento di social housing sopra descritto per oltre 2 milioni di Euro.

5) CONVENZIONE PER LA VENDITA E LA VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI GENOVA

In data 28 maggio 2020 è stata sottoscritta una convenzione fra il Comune di Genova e la sua partecipata "in house" S.P.IM. per il conferimento dell'incarico di vendita e valorizzazione di specifici immobili di esclusiva proprietà della Civica Amministrazione. Per ciascun immobile alienato o oggetto di valorizzazione, perfezionato a seguito delle attività di S.P.IM., verrà riconosciuto un compenso provvigionale.

Continuità aziendale

L'emergenza sanitaria da Covid-19 impone di approfondire come il principio di continuità aziendale debba essere interpretato in un contesto economico reso incerto da fattori di durata imprevedibile.

Il tema in oggetto è stato trattato dal comma 1 dell'art. 7, del decreto Liquidità (D.L. n. 23/2020) secondo il quale viene disposta una sorta di sospensione della valutazione relativa alla prospettiva della continuità aziendale, in attesa che il quadro normativo ed economico sia riportato alla normalità. Preme tuttavia segnalare che non si rilevano a carico della società particolari incertezze conseguenti l'emergenza pandemica tali da inficiare il presupposto della continuità aziendale che, pertanto, viene riscontrato dagli Amministratori alla data di redazione del presente bilancio. Nonostante nei primi mesi dell'anno si registri una flessione di circa il 9% negli incassi da locazioni ed il rinvio di alcuni atti di vendita di immobili, la previsione dei flussi finanziari nell'arco dei 12 mesi attesta la capacità della Società di evitare situazioni di sofferenza finanziaria e di traguardare, in termini di ricavi da vendite e locazioni immobiliari, il risultato dell'esercizio precedente.

Principali rischi e incertezze

Le tipologie specifiche 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.

1 - Rischio di mercato

Rappresenta il rischio che il valore delle attività e dei flussi di cassa futuri possano non essere quelli attesi. A questo proposito in chiusura dell'esercizio 2017 era stato accantonato un fondo svalutazione immobili a magazzino che nell'esercizio in esame residua per Euro 5.589.026.

2 - 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. Il rischio è limitato ai mancati introiti dei canoni di locazioni soprattutto legati ad immobili destinati ad uso commerciale specie a seguito dell'emergenza sanitario Covid-19 e al conseguente rallentamento o temporanea chiusura delle attività stesse, come meglio espresso nel successivo capitolo "rischio di credito".

3 - 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 necessarie 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.

Rapporti con parti correlate

Nelle tabelle seguenti vengono riepilogati i principali rapporti di S.P.IM. con le parti correlate. Le tabelle riportano, oltre ai rapporti con il Comune di Genova, i rapporti patrimoniali ed economici con alcune Società partecipate dal Comune stesso.

	CREDITI				DEBITI			
	crediti comm.li	crediti finanziari c/c corrispond.	crediti vari a breve consolidato fiscale	Totale	debiti comm.li	debiti finanziari c/c corrispond.	debiti vari a breve consolidato fiscale	Totale
SVI	500	353.761	62.027	416.288			187.251	187.251
S.Bartolomeo	10.000		130.984	140.984			76.122	76.122
totale				557.272				263.373

	RICAVI				COSTI		
	vendite	prestazioni contratto servizio	altri proventi int su finanz	Totale	prestazioni		Totale
SVI		500		500			
S.Bartolomeo		10.000		10.000			
totale				10.500			

	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
SGM	215.605			15.765		
totale			215.605			15.765

	RICAVI			COSTI		
	vendite	prestazioni	altri proventi	prestazioni	amm.ti	altri
SGM		1.060.353	16.511	15.840	65.618	
totali			1.076.864			81.458

	CREDITI			DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari	crediti vari a breve	debiti comm.li	debiti finanziari dividendi	debiti vari a breve
Comune Genova	3.177.787		12.221	914		3.096.022
totale			3.190.008			3.096.936

	RICAIVI			COSTI		
	proventi immobiliari	prestazioni di servizio	altri proventi		prestazioni di servizio	immobili da rivendere
Comune Genova	3.607.318	32.787	738.507		3.750	
totale			4.378.612			3.750

Spim rapporti con controllate dalla controllante

	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	128.599					
Amiu	1.699					
IRE				733.092		
Amiu bonifiche	2.179					
Bagni Marina	3.050					
Farmacie Genovesi	1.464					
Nuova Foce	229.014 *	7.663.092				358.522
totali	366.005	7.663.092		733.092		358.522

*crediti comm.li da fatture perv. Delta dovuto a iva split

	RICAVI			COSTI		
	vendite	prestazioni contratto servizio	altri proventi	altri costi	prestazioni di servizio	immobilizz.
Amt			210.817			
Amiu		69.436	12.541			
Amiu bonifiche		14.575	5.826			
Bagni Marina			2.500			
Farmacie Genovesi			1.200			
Nuova Foce		47.546	87.745			
totali		131.557	320.629			

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 2019, 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 SUL GOVERNO SOCIETARIO EX ART. 6, CO. 4, D.LGS. 175/2016

Predisposta secondo le raccomandazioni del CNDCEC (documento del 31 dicembre 2019)

La Società, in quanto società a controllo pubblico di cui all'art. 2, co.1, lett. m) del d.lgs. 175/2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"), è tenuta - ai sensi dell'art. 6, co. 4, d.lgs. cit. - a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, e a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la relazione sul governo societario, la quale deve contenere:

- uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, d.lgs. cit.);
- l'indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3; ovvero delle ragioni della loro mancata adozione (art. 6, co. 5).

A. PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, CO. 2, D.LGS. 175/2016.

Ai sensi dell'art. 6, co. 2 del d.lgs. 175/2016:

"Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione di cui al comma 4".

Ai sensi del successivo art. 14:

"Qualora emergano nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 2, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società a controllo pubblico adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento [co.2].

Quando si determini la situazione di cui al comma 2, la mancata adozione di provvedimenti adeguati, da parte dell'organo amministrativo, costituisce grave irregolarità, ai sensi dell'articolo 2409 del codice civile [co.3].

Non costituisce provvedimento adeguato, ai sensi dei commi 1 e 2, la previsione di un ripianamento delle perdite da parte dell'amministrazione o delle amministrazioni pubbliche socie, anche se attuato in concomitanza a un aumento di capitale o ad un trasferimento straordinario di partecipazioni o al rilascio di garanzie o in qualsiasi altra forma giuridica, a meno che tale intervento sia accompagnato da un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività svolte, approvato ai sensi del comma 2, anche in deroga al comma 5 [co.4].

Le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto dagli articoli 2447 e 2482-ter del codice civile, sottoscrivere aumenti di capitale, effettuare trasferimenti straordinari, aperture di credito, né rilasciare

garanzie a favore delle società partecipate, con esclusione delle società quotate e degli istituti di credito, che abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio ovvero che abbiano utilizzato riserve disponibili per il ripianamento di perdite anche infrannuali. Sono in ogni caso consentiti i trasferimenti straordinari alle società di cui al primo periodo, a fronte di convenzioni, contratti di servizio o di programma relativi allo svolgimento di servizi di pubblico interesse ovvero alla realizzazione di investimenti, purché le misure indicate siano contemplate in un piano di risanamento, approvato dall'Autorità di regolazione di settore ove esistente e comunicato alla Corte di conti con le modalità di cui all'articolo 5, che contempli il raggiungimento dell'equilibrio finanziario entro tre anni. Al fine di salvaguardare la continuità nella prestazione di servizi di pubblico interesse, a fronte di gravi pericoli per la sicurezza pubblica, l'ordine pubblico e la sanità, su richiesta dell'amministrazione interessata, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con gli altri Ministri competenti e soggetto a registrazione della Corte dei conti, possono essere autorizzati gli interventi di cui al primo periodo del presente comma [co. 5]".

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società, come deliberato il 23 maggio 2017, ha predisposto il presente Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale che sarà approvato contestualmente all'approvazione del bilancio al 31/12/2019 e che rimarrà in vigore sino a diversa successiva deliberazione dell'organo amministrativo, che potrà aggiornarlo e implementarlo in ragione delle mutate dimensioni e complessità dell'impresa della Società.

1. DEFINIZIONI.

1.1. Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis, cod. civ. che, in tema di principi di redazione del bilancio, al co. 1, n. 1, recita: *"la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività"*.

La nozione di continuità aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce -come indicato nell'OIC 11 (§ 22), -un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le

informazioni relative ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

1.2. Crisi

L'art. 2, lett. c) della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi (dell'impresa) come *"probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica"*; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – come la situazione che *"si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni"* (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante "Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155", il quale all'art. 2, co. 1, lett. a) definisce la "crisi" come *"lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate"*.

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- crisi finanziaria, allorché l'azienda – pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), *"la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento"*;
- crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI

Tenuto conto che la norma di legge fa riferimento a "indicatori" e non a "indici" e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi di indici e margini di bilancio;
- analisi prospettica attraverso indicatori;
- rendiconto finanziario.

Di seguito le caratteristiche della Società che rilevano ai fini del monitoraggio del rischio di crisi:

- andamento al ribasso del valore degli immobili;
- incremento della morosità sulle locazioni.

2.1. Analisi di indici e margini di bilancio.

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio adottati in maniera estensiva e di seguito indicati.

	2019	2018	2017	2016
STATO PATRIMONIALE				
Margini				
Margine di tesoreria	75.867.238	74.686.339	15.382.051	37.025.378
Margine di struttura	6.631.903	3.752.568	64.150.801	17.109.968
Margine di disponibilità	- 14.464.317	- 16.102.155	17.434.933	21.048.187
Indici				
Indice di liquidità	4,93	5,60	1,62	4,38
Indice di disponibilità	0,57	0,46	3,23	2,92
Indice di copertura delle immobilizzazioni	1,06	1,03	0,65	1,17
Indipendenza finanziaria	56,85%	57,78%	53,30%	79,38%
Leverage	1,76	1,73	1,88	1,26
CONTO ECONOMICO				
Margini				
Margine operativo lordo (EBIT)	745.626	492.335	10.036.409	2.427.723
Risultato operativo (EBITDA)	3.439.638	3.217.398	6.904.158	659.860
Indici				
Return on Equity (ROE)	0,36%	0,04%	-9,70%	-2,01%
Return on Investment (ROI)	0,36%	0,24%	-4,49%	-1,62%
Return on Sales (ROS)	9,59%	4,05%	-117,90%	-39,08%
ALTRI INDICI E INDICATORI				
Indice di rotazione del capitale investito (ROT)	3,79%	5,89%	3,81%	4,15%
Flusso di cassa gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	3.474.977	65.114.453	63.494.485	595.861
Flusso di cassa gestione caratteristica dopo le variazioni del CCN	4.790.866	15.557.078	45.522.974	4.474.684
Rapporto tra PFN e EBITDA	12,63	14,53	7,73	15,22
Rapporto D/E (Debt/Equity)	45,04%	47,31%	62,36%	21,52%
Rapporto oneri finanziari su MOL	40,64%	15,85%	-8,50%	21,40%
of	7.663.092	7.233.092	5.193.091,00	3.784.000,00
di	1.419.442	451.760	10.073.103,00	7.360.471,00
pf	52.526.923	54.440.677	68.604.451,00	21.184.408,00

1.1. Indicatori prospettici

La Società ha individuato il seguente indicatore per l'analisi prospettica:

	Anno 2020
Indicatore di sostenibilità del debito	
DSCR (Debt Service Coverage ratio)	1,00

L'indicatore di sostenibilità del debito rileva che il risultato operativo è in grado di coprire i debiti da finanziamento nel breve periodo.

2.2. Altri strumenti di valutazione.

Fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, la Società S.P.Im. S.p.A., tenendo in considerazione le dimensioni e le caratteristiche organizzative nonché l'attività svolta, ha da tempo scelto di integrare gli strumenti di governo societario ai sensi del 3° comma dell'articolo 6 del D.Lgs. 175/2016.

La Società è dotata di regolamenti e procedure interne specifiche nell'ambito di un Modello di Organizzazione e Gestione ex D.Lgs. 231/2001 volti a garantire la conformità dell'attività della Società alle norme di tutela della concorrenza e nello specifico relative alle modalità di assegnazione di appalti ed acquisti di beni, servizi in economia e lavori in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 125 del D.Lgs. 12 aprile del 2006, Codice degli Appalti, 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 e di un regolamento per la gestione ed il reclutamento del personale in attuazione a quanto disposto dalla Civica Amministrazione e da quanto disposto dal D.Lgs. n. 112/2008.

Di seguito punto per punto l'attività svolta a partire dal 2018 dall'Ufficio Procedure e Processi Aziendali (Adeguamenti Modelli 231 – Privacy) e dal Responsabile Prevenzione, Corruzione e Trasparenza; gli adeguamenti posti in essere e la riorganizzazione aziendale effettuata si sono resi necessari sia a seguito del variato assetto dell'Organigramma societario che per rendere la Società conforme ai disposti di legge sui diversi temi analizzati.

3. MONITORAGGIO PERIODICO.

L'organo amministrativo provvederà a redigere con cadenza almeno semestrale un'apposita relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma.

Detta attività di monitoraggio è realizzata anche in adempimento di quanto prescritto ex art. 147-*quater* del TUEL, a mente del quale, tra l'altro:

“L'ente locale definisce, secondo la propria autonomia organizzativa, un sistema di controlli sulle società non quotate, partecipate dallo stesso ente locale. Tali controlli sono esercitati dalle strutture proprie dell'ente locale, che ne sono responsabili. [co.1]

Per l'attuazione di quanto previsto al comma 1 del presente articolo, l'amministrazione definisce preventivamente, in riferimento all'articolo 170, comma 6, gli obiettivi gestionali a cui deve tendere la società partecipata, secondo parametri qualitativi e quantitativi, e organizza un idoneo sistema informativo finalizzato a rilevare i rapporti finanziari tra l'ente proprietario e la società, la situazione contabile, gestionale e organizzativa della società, i contratti di servizio, la qualità dei servizi, il rispetto delle norme di legge sui vincoli di finanza pubblica. [co.2]

Sulla base delle informazioni di cui al comma 2, l'ente locale effettua il monitoraggio periodico sull'andamento delle società non quotate partecipate, analizza gli scostamenti rispetto agli obiettivi assegnati e individua le opportune azioni correttive, anche in riferimento a possibili squilibri economico-finanziari rilevanti per il bilancio dell'ente. [co.3]

I risultati complessivi della gestione dell'ente locale e delle aziende non quotate partecipate sono rilevati mediante bilancio consolidato, secondo la competenza economica, predisposto secondo le modalità previste dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modificazioni. [co.4].

Le disposizioni del presente articolo si applicano, in fase di prima applicazione, agli enti locali con popolazione superiore a 100.000 abitanti, per l'anno 2014 agli enti locali con popolazione superiore a 50.000 abitanti e, a decorrere dall'anno 2015, agli enti locali con popolazione superiore a 15.000 abitanti, ad eccezione del comma 4, che si applica a tutti gli enti locali a decorrere dall'anno 2015, secondo le disposizioni recate dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle società quotate e a quelle da esse controllate ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile. A tal fine, per società quotate partecipate dagli enti di cui al presente articolo si intendono le società emittenti strumenti finanziari quotati in mercati regolamentati. [co.5]”

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa all'organo di controllo e all'organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'organo amministrativo che rilevi uno o più profili di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati formulerà gli indirizzi per la redazione di idoneo piano di risanamento recante i provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016.

L'organo amministrativo sarà tenuto a provvedere alla predisposizione del predetto piano di risanamento, in un arco temporale necessario a svilupparlo e comunque in un periodo di tempo congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei soci.

B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2019.

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società, come deliberato il 23 maggio 2017, ha proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31 dicembre 2019, sono di seguito evidenziate.

1. LA SOCIETÀ.

S.P.IM. 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.

2. LA COMPAGINE SOCIALE.

L'assetto proprietario della Società al 31 dicembre 2019 è il seguente:

Comune di Genova socio unico – n. quote 132.373 da Euro 773,51 – capitale sociale Euro 102.391.900 interamente versato.

3. ORGANO AMMINISTRATIVO

L'organo amministrativo è costituito da C.d.A., nominato con delibera assembleare in data 18 dicembre 2018 ed è attualmente in prorogatio, come da verbale di Assemblea Ordinaria del 26 giugno 2019, sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019.

I componenti del Consiglio sono:

Presidente e Amministratore Delegato Stefano Franciolini

Consigliere Federica Solimena

Consigliere Natale Gatto

ORGANO DI CONTROLLO – REVISORE.

L'organo di controllo è costituito da un collegio sindacale con delibera assembleare in data 18 dicembre 2018 e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

La revisione è affidata a Deloitte & Touche S.p.A. come da delibera assembleare del 23 settembre 2019.

4. IL PERSONALE.

La situazione del personale occupato alla data del 31/12/2019 è la seguente: n. 13 dipendenti a tempo indeterminato ai quali è applicato il CCNL del settore Commercio e Terziario. Occorre segnalare che un amministrativo ha presentato dimissioni per pensionamento con decorrenza 1 gennaio 2020. Di seguito la tabella di riepilogo dei costi inerenti il personale:

<i>COSTI DEL PERSONALE</i>		
Stipendi lordi		444.741
Oneri sociali dipendenti:		
Contributi INPS	133.509	
Contributi INAIL	2.375	
Contributi EST - CONACO	1.420	
Contributi QU.AS.e Quadrifor	800	
Contributi FONTE f.do pensione	56	
		138.159
Trattamento fine rapporto		37.949
Costo lavoro interinale		14.153
Totale a bilancio		635.003

5. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31 dicembre 2019

La Società ha condotto la misurazione del rischio di crisi aziendale utilizzando gli strumenti di valutazione indicati al § 2 del Programma elaborato ai sensi dell'art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016 e verificando l'eventuale sussistenza di profili di rischio di crisi aziendale in base al Programma medesimo, secondo quanto di seguito indicato.

5.1. ANALISI DI BILANCIO

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, dalle analisi di settore e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico;

- elaborazione di strumenti per la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai tre precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

5.1.1. Esame degli indici e dei margini significativi

Si rimanda alle tabelle del punto 2.1

5.1.2. Valutazione dei risultati.

L'utile di esercizio di Euro 421.041 e la differenza fra i costi e i ricavi della gestione caratteristica di Euro 745.626, evidenziano un andamento positivo dell'attività aziendale che, a seguito di un lungo percorso di ristrutturazione e revisione, può considerarsi oggi in equilibrio finanziario ed economico. Tale risultato è stato raggiunto nel triennio 2017/2019 realizzando vendite di immobili per oltre 11 milioni razionalizzando le partecipazioni societarie e la struttura finanziaria a sostegno degli investimenti. In conseguenza di ciò l'indebitamento si è ridotto del 31% nel triennio.

Nel corso dell'esercizio 2019 è proseguito il processo di razionalizzazione e riordino delle partecipate con la messa in liquidazione di Nuova Foce srl. S.P.IM., di conseguenza, non detiene alcuna società operativa.

6. CONCLUSIONI.

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, co. 2 e 14, co. 2, 3, 4, 5 del d.lgs. 175/2016 inducono l'organo amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale relativo alla Società sia da escludere. Per quanto riguarda la parte finanziaria gli indicatori ed i margini di tesoreria e disponibilità dimostrano il miglioramento del trend, fatto salvo una differenza di classificazione che rende inconfontabile l'esercizio 2017.

La normalizzazione della parte finanziaria, altresì confermata dall'andamento degli indici di disponibilità e liquidità, è avvenuta a seguito della rimodulazione del leasing sul Matitone e della fusione della controllata Tono.

Per quanto riguarda la parte economica l'analisi dell'Ebit e dell'Ebitda conferma l'andamento positivo dell'attività aziendale. I margini sono, infatti, entrambi in crescita. Detto andamento si riscontra peraltro anche dagli indici di redditività.

C. STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO.

Ai sensi dell'art. 6, co. 3 del d.lgs. 175/2016:

"Fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, le società a controllo pubblico valutano l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:

- a) regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme*

- di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;
- b) un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;
 - c) codici di condotta propri, o adesione ai codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;
 - d) programmi di responsabilità sociale dell'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea".

In base al co. 4:

"Gli strumenti eventualmente adottati ai sensi del comma 3 sono indicati nella relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio di esercizio".

In base al co. 5:

"Qualora le società a controllo pubblico non integrino gli strumenti di governo societario con quelli di cui al comma 3, danno conto delle ragioni all'interno della relazione di cui al comma 4".

Nella seguente tabella si indicano gli strumenti integrativi di governo societario:

Riferimenti normativi	Oggetto	Strumenti adottati	Motivi della mancata integrazione
Art. 6 comma 3 lett. a)	Regolamenti interni	La Società ha adottato regolamenti e procedure interne specifiche nell'ambito di un Modello di organizzazione e Gestione ex DLgs 231/2001 volti a garantire la conformità dell'attività alle norme di tutela della concorrenza: assegnazione di appalti ed acquisti di beni, servizi in economia e lavori in ottemperanza a quanto previsto dal DLgs 50/2016, Codice degli Appalti e di un regolamento per la Gestione ed il reclutamento del personale in attuazione a quanto disposto dalla Civica Amministrazione e da dal DLgs n. 112/2008.	
Art. 6 comma 3 lett. b)	Ufficio di controllo	La Società ha predisposto un Ufficio Procedure e Processi Aziendali (adeguam. Modello 231 – Privacy) e ha nominato un Responsabile Prevenzione, Corruzione e Trasparenza.	
Art. 6 comma 3 lett. c)	Codice di condotta	La Società ha adottato: - Modello di organizzazione e gestione ex DLgs. 231/2001; - Carta dei Servizi; - Piano di prevenzione della corruzione e della trasparenza ex L. 190/2012	
Art. 6 comma 3 lett. d)	Programmi di responsabilità sociale	La Società, proprio per la specifica natura dell'attività svolta, è costantemente richiamata ai valori sociali connessi all'attività di gestione di immobili locati a cittadini in stato di disagio abitativo. Inoltre ha adottato una politica generale di riduzione dell'impatto ambientale indirizzato alle energie rinnovabili e all'efficientamento energetico.	

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 2019, così come Vi è stato presentato, da cui emerge l'utile di esercizio pari ad Euro 421.041 che si propone destinare come segue:

- 5% pari a Euro 21.052 a riserva legale
- Euro 399.989 a riserva straordinaria

Genova, 29 maggio 2020

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 somewhat abstract, with a large loop at the end.

Societa' per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.P.A

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	Via DI FRANCIA 1 16149 GENOVA
Codice Fiscale	08866890158
Numero Rea	08866890158 GE - 332837
P.I.	03288300100
Capitale Sociale Euro	102.391.900 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	Societa' per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM S.P.A
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

31-12-2019 31-12-2018

Stato patrimoniale

Attivo

B) Immobilizzazioni

I - Immobilizzazioni immateriali

7) altre	1.122.200	1.145.713
Totale immobilizzazioni immateriali	1.122.200	1.145.713

II - Immobilizzazioni materiali

1) terreni e fabbricati	102.878.916	105.110.053
2) impianti e macchinario	2.470.788	2.556.828
4) altri beni	13.094	18.243
5) immobilizzazioni in corso e acconti	3.389.516	3.389.516
Totale immobilizzazioni materiali	108.752.314	111.074.640

III - Immobilizzazioni finanziarie

1) partecipazioni in

a) imprese controllate	0	3.193.849
b) imprese collegate	109.900	109.900
Totale partecipazioni	109.900	3.303.749

2) crediti

d-bis) verso altri

esigibili entro l'esercizio successivo	7.815	6.421
Totale crediti verso altri	7.815	6.421
Totale crediti	7.815	6.421

Totale immobilizzazioni finanziarie	117.715	3.310.170
--	----------------	------------------

Totale immobilizzazioni (B)	109.992.229	115.530.523
------------------------------------	--------------------	--------------------

C) Attivo circolante

I - Rimanenze

4) prodotti finiti e merci	76.104.534	76.977.303
Totale rimanenze	76.104.534	76.977.303

II - Crediti

1) verso clienti

esigibili entro l'esercizio successivo	1.056.952	1.575.994
Totale crediti verso clienti	1.056.952	1.575.994

2) verso imprese controllate

esigibili entro l'esercizio successivo	557.272	7.877.428
Totale crediti verso imprese controllate	557.272	7.877.428
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	215.605	311.703
Totale crediti verso imprese collegate	215.605	311.703
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.190.008	186.947
Totale crediti verso controllanti	3.190.008	186.947
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.034.307	183.708
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	8.034.307	183.708
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	522.063	541.997
Totale crediti tributari	522.063	541.997
5-ter) imposte anticipate	3.480.412	2.185.229
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	51.619	287.033
Totale crediti verso altri	51.619	287.033
Totale crediti	17.108.238	13.150.039
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.419.442	451.760
Totale disponibilità liquide	1.419.442	451.760
Totale attivo circolante (C)	94.632.214	90.579.102
D) Ratei e risconti	533.661	327.547
Totale attivo	205.158.104	206.437.172
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	102.391.900	105.471.900
IV - Riserva legale	2.567	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	48.766	0
Riserva avanzo di fusione	627.775	1.059.169
Varie altre riserve	13.132.083	12.700.689
Totale altre riserve	13.808.624	13.759.858
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	421.041	51.333
Totale patrimonio netto	116.624.132	119.283.091

B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	6.784.878	6.801.021
4) altri	12.996.729	13.026.252
Totale fondi per rischi ed oneri	19.781.607	19.827.273
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	397.659	399.698
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.465.643	3.733.877
esigibili oltre l'esercizio successivo	49.061.280	50.706.800
Totale debiti verso banche	52.526.923	54.440.677
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	311.695	(375.328)
Totale debiti verso fornitori	311.695	(375.328)
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	263.374	575.445
Totale debiti verso imprese controllate	263.374	575.445
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.765	-
Totale debiti verso imprese collegate	15.765	0
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.096.936	14.125
Totale debiti verso controllanti	3.096.936	14.125
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.091.614	-
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	1.091.614	0
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	176.645	364.981
Totale debiti tributari	176.645	364.981
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	44.396	43.330
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	44.396	43.330
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	637.377	1.373.252
Totale altri debiti	637.377	1.373.252
Totale debiti	58.164.725	56.436.482

E) Ratei e risconti	10.189.981	10.490.628
Totale passivo	205.158.104	206.437.172

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.771.267	12.162.468
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(872.770)	(5.053.773)
5) altri ricavi e proventi		
altri	2.427.225	2.810.906
Totale altri ricavi e proventi	2.427.225	2.810.906
Totale valore della produzione	9.325.722	9.919.601
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	215.870	156.747
7) per servizi	2.666.036	3.185.222
8) per godimento di beni di terzi	6.584	5.590
9) per il personale		
a) salari e stipendi	444.741	464.065
b) oneri sociali	138.159	146.111
c) trattamento di fine rapporto	37.950	40.686
e) altri costi	14.153	26.335
Totale costi per il personale	635.003	677.197
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	60.797	54.022
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.609.155	2.671.041
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	24.060	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.694.012	2.725.063
14) oneri diversi di gestione	2.362.591	2.677.447
Totale costi della produzione	8.580.096	9.427.266
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	745.626	492.335
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	192.500
Totale proventi da partecipazioni	-	192.500
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	89.682	43.578
Totale proventi diversi dai precedenti	89.682	43.578

Totale altri proventi finanziari	89.682	43.578
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.398.636	509.709
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.398.636	509.709
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.308.954)	(273.631)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	113.849	-
Totale svalutazioni	113.849	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(113.849)	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(677.177)	218.704
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	252.290	223.273
imposte relative a esercizi precedenti	(92.525)	(268.281)
imposte differite e anticipate	(1.257.983)	212.379
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(1.098.218)	167.371
21) Utile (perdita) dell'esercizio	421.041	51.333

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2019 31-12-2018

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)

Utile (perdita) dell'esercizio	421.041	51.333
Imposte sul reddito	(1.098.218)	167.371
Interessi passivi/(attivi)	1.308.954	273.631
(Dividendi)	-	(192.500)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	631.777	299.835
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	14.347	-
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.669.952	2.725.063
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	113.849	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	35.338	62.089.555
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.833.486	64.814.618
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.465.263	65.114.453
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	872.769	(61.896.234)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	597.250	280.462
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	687.023	(2.874.461)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(206.114)	6.575.088
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(300.647)	6.018.483
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(320.154)	2.339.287
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.330.127	(49.557.375)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	4.795.390	15.557.078
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.308.954)	(273.631)
(Imposte sul reddito pagate)	(103.895)	(143.125)
Dividendi incassati	-	192.500
(Utilizzo dei fondi)	(140.260)	(178.039)
Totale altre rettifiche	(1.553.109)	(402.295)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.242.281	15.154.783

B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

Immobilizzazioni materiali

(Investimenti) (323.560) 2.196.214

Immobilizzazioni immateriali

(Investimenti) (37.285) -

Immobilizzazioni finanziarie

Disinvestimenti - (58.078.604)

Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(360.845)	(55.882.390)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-	31.106.264
(Rimborso finanziamenti)	(1.913.754)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.913.754)	31.106.264
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	967.682	(9.621.343)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	451.760	10.073.104
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	451.760	10.073.103
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.419.442	451.760
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.419.442	451.760

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

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il Bilancio d'esercizio al 31/12/2019, di cui la presente Nota costituisce parte integrante, è stato redatto in conformità alla normativa del codice civile, interpretata ed integrata dai principi e criteri contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) ed infine, ove mancanti e in quanto non in contrasto con le norme e i principi contabili italiani, da quelli emanati dall'International Accounting Standard Board (I.A.S.B.).

Il bilancio 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 2019 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 migliori 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 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. Gli acquisti inferiori a 516 Euro sono interamente ammortizzati nell'esercizio. 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 forfettariamente 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 gli immobili destinati alla vendita e alla locazione, che sono valutati al minore tra il costo di acquisto o di conferimento e il valore di presunto realizzo desumibile da transazioni di immobili similari 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 sopra indicata 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)

Per una esaustiva trattazione relativa ai leasing sull'edificio Torre Nord si rimanda al successivo apposito paragrafo inerente le immobilizzazioni materiali.

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.

4) VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE ALTRE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E IN PARTICOLARE PER I FONDI E PER IL TFR, LE UTILIZZAZIONI E GLI ACCANTONAMENTI.

Le variazioni significative, per rilevanza di importo e per tipologia dei fatti amministrativi che le stesse sottendono, sono esposte di seguito nelle apposite tabelle.

Cambiamenti di principi contabili

INFORMATIVA IAS 17

In data 21 dicembre 2018, la porzione di immobile “Torre Nord – piani 1-7” è stata riscattata anticipatamente. In relazione alla porzione di immobile “Torre Nord – piani 9-24” oggetto di contratto di lease-back, sempre a dicembre 2018, lo stesso è stato rinegoziato e allungato sino a dicembre 2038.

Con il bilancio al 31 dicembre 2018 gli Amministratori hanno deciso un cambiamento di principio contabile per quanto riguarda il trattamento delle operazioni di locazione finanziaria abbandonando il metodo patrimoniale che prevede l’iscrizione dei canoni di leasing a conto economico secondo il periodo di competenza e l’iscrizione del bene solo al momento del riscatto, ed adottando, invece, il metodo finanziario che prevede l’iscrizione del bene sin dall’avvio del contratto con contropartita il debito finanziario e l’iscrizione a conto economico di ammortamenti ed interessi sulla base del piano di ammortamento implicito nel contratto, secondo quanto disciplinato dal principio contabile internazionale IAS 17. Come previsto dalla normativa di riferimento, il principio è stato applicato con decorrenza dal 1 gennaio 2018 con effetti retroattivi.

Gli Amministratori, hanno ritenuto l’applicazione del metodo finanziario sul bilancio d’esercizio della Società maggiormente rappresentativo rispetto al metodo patrimoniale, sulla base di varie considerazioni effettuate.

Tale principio è uniformemente ritenuto maggiormente rappresentativo della natura sottostante un contratto di leasing finanziario. Un contratto di leasing ha natura finanziaria quando la sua ragione principale risiede nel finanziare l’acquisto di un bene strumentale e non di consentire la disponibilità temporanea di un bene, nel qual caso si tratterebbe di leasing operativi. La distinzione tra le due tipologie di contratti è legata all’esistenza di alcune condizioni che riguardano, in particolare:

- la vita utile del bene;
- la specificità del bene per l’utilizzatore;
- l’esistenza di un diritto di riscatto che si ritiene probabile venga esercitato.

Tali condizioni sono tutte chiaramente esistenti nel caso dei contratti della Società rendendo quindi applicabile il metodo finanziario nelle fattispecie.

Inoltre, gli Amministratori evidenziano anche il venir meno di alcune circostanze normative che rendevano sconsigliabile l’utilizzo di tale principio, comunemente adottato per i bilanci consolidati, anche ai bilanci d’esercizio. Gli Amministratori osservano, pertanto, che è così venuto meno il principale vincolo che in passato aveva obbligato le imprese, nonché il legislatore del D.lgs. n. 6/2003, a scegliere il metodo patrimoniale nella contabilizzazione delle operazioni di locazione finanziaria per il locatario.

Gli Amministratori riferiscono inoltre che, allo stato attuale della prassi e della dottrina, pur tenendo in debita considerazione le norme sopra indicate (D.lgs. n. 6/2003 e, ora D.lgs. n. 139/2015), non vi siano ostacoli all’adozione del metodo finanziario nel bilancio d’esercizio del locatario, per i seguenti motivi:

- Vi è un allineamento con il bilancio consolidato, nel caso in cui lo stesso venga predisposto come nel passato, in cui secondo l’OIC 17 è raccomandata l’adozione del metodo finanziario perché tecnicamente da preferire. Dal momento che nel bilancio consolidato la regola base è che devono essere adottati criteri di valutazione del bilancio d’esercizio, non si vede come la preferenza per l’adozione del metodo finanziario nel bilancio consolidato debba, invece, tramutarsi in un divieto alla relativa adozione nel bilancio d’esercizio;
- È coerente con l’applicazione del principio sancito dall’art. 2423-bis del C.C. della prevalenza degli aspetti sostanziali rispetto a quelli formali, principio anche riconosciuto dall’OIC 11. Questo a maggior ragione, dopo la modifica lessicale introdotto dal D.lgs. n. 139/2015, che esplicita tale concetto nella locuzione “la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell’operazione o del contratto”;
- È allineato alla migliore disciplina internazionale, ossia allo IAS 17 dello IASB.
- La Corte di Cassazione nella sentenza n.8292 del 19 dicembre 2002 depositata il 26 maggio 2003 ritiene non solo legittimo, ma addirittura migliore il metodo finanziario;
- La stessa giurisprudenza tributaria, con la sentenza n. 4221/16/18 C.T. Reg. Lombardia 9.10/2018 afferma la legittimità della rilevazione col metodo finanziario dei contratti di leasing;
- Preso atto che il metodo finanziario è tecnica preferibile per i motivi sopra indicati, si può ritenere che le indicazioni prescritte dal nuovo punto n. 22 dell’art 2427 del C.C. costituiscano un’informazione minimale da inserire in nota integrativa, che il legislatore ha richiesto per tutte le imprese, non impedendo però alle stesse di adottare il metodo finanziario in bilancio, ove lo ritengano preferibile.

- In ultimo, in mancanza del bilancio consolidato che la Società ha cessato di predisporre - avendo di fatto incorporato la società più rilevante e residuando ad oggi solo partecipazioni in stato di liquidazione - l'adozione della metodologia finanziaria nel bilancio d'esercizio consente di offrire quella rappresentazione dell'attivo e delle passività che in precedenza veniva offerta dalla presentazione del bilancio consolidato.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.347.560	1.347.560
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	201.847	201.847
Valore di bilancio	1.145.713	1.145.713
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	37.285	37.285
Ammortamento dell'esercizio	60.798	60.798
Totale variazioni	(23.513)	(23.513)
Valore di fine esercizio		
Costo	1.384.845	1.384.845
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	262.645	262.645
Valore di bilancio	1.122.200	1.122.200

L'incremento delle immobilizzazioni immateriali di Euro 37.285 riguarda i costi sostenuti per il nuovo programma gestionale.

Agli immobili in comodato d'uso pervenuti alla Società a seguito di scissione di Ri.Genova srl, è stato applicato l'ammortamento secondo il "metodo diretto". Dal valore di inizio esercizio di Euro 952.455 sono stati dedotte le quote di ammortamento di Euro 47.382 (ripartite sul periodo di comodato) così imputate:

- Euro 19.220 sull' immobile di Piazza V. Potens 1;
- Euro 11.600 sull' immobile di Via SS: Cosimo e Damiano 16;-
- Euro 16.562 sull' immobile di Via S. Bernardo 28.

La ristrutturazione relativa all'immobile di Via Minoretta 34, del valore complessivo di Euro 180.006, non è invece soggetta ad ammortamento in quanto non ancora completati i lavori.

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	119.001.701	6.041.447	1.424.111	3.389.516	129.856.775
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	13.891.648	3.484.619	1.405.868	-	18.782.135
Valore di bilancio	105.110.053	2.556.828	18.243	3.389.516	111.074.640
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	161.808	161.752	0	0	323.560
Ammortamento dell'esercizio	2.356.214	247.792	5.149	0	2.609.155
Altre variazioni	(36.731)	-	-	-	(36.731)
Totale variazioni	(2.231.137)	(86.040)	(5.149)	0	(2.322.326)
Valore di fine esercizio					
Costo	119.126.778	6.203.199	1.424.111	3.389.516	130.143.604
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	16.247.862	3.732.411	1.411.017	0	21.391.290
Valore di bilancio	102.878.916	2.470.788	13.094	3.389.516	108.752.314

Le aliquote di ammortamento applicate 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%

FABBRICATI

- MATITONE / TORRE NORD - IAS 17

Con riferimento ai due contratti di leasing entrambi con scadenza nel 2023 aventi per oggetto l'immobile "Torre Nord" (c.d. "Matitone") così stipulati:

- nel 2003, il lease-back Matitone di Genova "Piani 9-24";
- nel 2007, il leasing finanziario Matitone di Genova "Piani 1-7"

Si evidenzia che in data 21 dicembre 2018, la porzione di immobile "Torre Nord – piani 1-7" è stata riscattata anticipatamente. In relazione alla porzione di immobile "Torre Nord – piani 9-24" oggetto di contratto di lease-back, sempre a dicembre 2018, lo stesso è stato rinegoziato e allungato sino a dicembre 2038.

Con il bilancio al 31 dicembre 2018 gli Amministratori hanno deciso un cambiamento di principio contabile per quanto riguarda il trattamento delle operazioni di locazione finanziaria abbandonando il metodo patrimoniale che prevede l'iscrizione dei canoni di leasing a conto economico secondo il periodo di competenza e l'iscrizione del bene solo al momento del riscatto, ed adottando, invece, il metodo finanziario che prevede l'iscrizione del bene sin dall'avvio del contratto con contropartita il debito finanziario e l'iscrizione a conto economico di ammortamenti ed interessi sulla base del piano di ammortamento implicito nel contratto, secondo quanto disciplinato dal principio contabile internazionale IAS 17. Come previsto dalla normativa di riferimento, il principio è stato applicato con decorrenza dal 1° gennaio 2018 con effetti retroattivi.

L'adozione della metodologia finanziaria comporta l'iscrizione dei beni tra le immobilizzazioni materiali e delle quote di ammortamento sul valore dei beni acquisiti in leasing nel conto economico in base alla vita utile residua.

Il costo storico di iscrizione è pari al costo degli immobili sostenuto dal concedente alla stipula dei due contratti di leasing oltre oneri accessori al netto del valore del terreno.

L'ammortamento del "Matitone" è stato infatti calcolato scorporando dal valore complessivo del bene il valore attribuibile al terreno in base a quanto evidenziato in una perizia di stima predisposta nel 2011. In particolare, da tale perizia risulta che il 20% del costo del bene è imputabile a terreno, quindi a un valore non ammortizzabile ai fini civilistici.

Il fondo ammortamento corrisponde alle quote di ammortamento cumulate dalla stipula dei contratti al 31 dicembre 2019 calcolate sulla vita residua dell'immobile, ad oggi stimata fino al 2065.

In particolare, i primi 7 piani del fabbricato cd. "Matitone - Torre Nord" acquistati il 21 dicembre 2018 da Mediocredito SpA, riscattando il valore residuo del leasing in essere ed i costi connessi sono stati ammortizzati con riferimento al periodo presunto di vita dell'immobile, ovvero al 2065.

MATITONE 1-7 PIANI

Il costo storico pari ad Euro 25.248.128 relativo ai primi 7 piani del Matitone comprende il valore finanziato di Euro 25.000.000 nel 2007 e le imposte ipo-catastali anticipatamente corrisposte nel 2011 per Euro 211.844. Nell'esercizio sono stati sostenuti costi per migliorie, principalmente nei locali mensa, pari a Euro 62.130. Il valore risulta cumulativamente ammortizzato al 31 dicembre 2019 per Euro 4.609.762.

MATITONE 9 - 24 PIANI

Il costo storico pari ad Euro 70.593.165 relativo ai piani dal 9 al 24 del Matitone comprende il valore finanziato di Euro 70.000.000 nel 2003 e le imposte ipo-catastali anticipatamente corrisposte nel 2011 per Euro 593.164. Tale valore risulta cumulativamente ammortizzato al 31 dicembre 2019 per Euro 15.869.937.

- MERCATO ORTOFRUTTICOLO BOLZANETO - VIA SARDORELLA

L'immobile ha subito un incremento di Euro 65.618 per migliorie. Il valore del bene, al netto degli ammortamenti cumulati per Euro 10.535.384, è di Euro 20.938.510.

- IMMOBILI AD USO ABITATIVO/COMMERCIALE

Sugli immobili ad uso abitativo/commerciale pervenuti nel 2017 alla Società a seguito della scissione di Ri.Genova srl. sono stati sostenuti costi di migliorie pari a Euro 34.060. Si segnala una variazione a decremento dell'immobile di vico Untoria 3 di Euro 36.730 relativa al contributo pervenuto dal Ministero dei Beni Culturali. Il valore complessivo dei beni ex Rigenova è di Euro 4.457.132. La Società detiene inoltre la proprietà di un immobile ad uso abitativo del valore di Euro 31.407.

IMPIANTI E MACCHINARI

La voce comprende le migliorie apportate negli anni precedenti all'esercizio in corso all'immobile Torre Nord / Matitone. Il valore dei beni, al netto degli ammortamenti cumulati per Euro 3.732.411, ammonta a Euro 2.470.788. Nel totale non è compreso l'importo di Euro 104.524 relativo ad impianti e l'importo di Euro 25.563 relativo ad acquisti inferiori a Euro 516,46 in quanto completamente ammortizzati.

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO

L'importo di Euro 3.389.516 è relativo al progetto del tunnel sub portuale pervenuto alla Società nell'anno 2016 dalla fusione di Tunnel srl in liquidazione.

Operazioni di locazione finanziaria

Non sono presenti le informazioni, richieste dal legislatore al n° 22 dell'art. 2427 Codice Civile, in quanto il contratto di leasing "porzione 1" è stato oggetto di riscatto anticipato nel 2018, mentre il contratto di leasing "porzione 2" è rappresentato nel bilancio secondo il metodo finanziario.

L'effettivo onere finanziario gravante sull'esercizio, la rilevazione del residuo debito nel passivo e la contabilizzazione delle quote di ammortamento sul valore dei beni acquisiti in leasing sono presenti nel conto economico, non è pertanto necessario nessuna ulteriore rappresentazione.

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	3.193.849	109.900	3.303.749
Valore di bilancio	3.193.849	109.900	3.303.749
Variazioni nell'esercizio			
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	3.080.000	-	3.080.000
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	113.849	-	113.849
Totale variazioni	(3.193.849)	-	(3.193.849)
Valore di fine esercizio			
Costo	0	109.900	109.900
Valore di bilancio	0	109.900	109.900

Il 25 giugno 2019 con Delibera n. 36/2019 il Consiglio Comunale verbalizza che la realizzazione del Waterfront di Levante, incentrata sulla realizzazione di una rete di canali navigabili nell'area ex Fiera di Genova, necessita di una forte regia pubblica e dà mandato alla Giunta Comunale di provvedere alla verifica delle risultanze di bilancio di liquidazione di Nuova Foce srl e la conseguente assegnazione delle aree al Socio Unico di SPIM.

Il 26 giugno 2019 l'assemblea straordinaria della Società ha deliberato la riduzione volontaria del capitale sociale di Euro 3.080.000 assegnando al Socio unico Comune di Genova, in luogo delle corrispondenti somme di denaro, il 100% dell'intero capitale sociale della controllata Nuova Foce srl Euro 3.080.000.

Il 6 dicembre 2019 l'atto di avveramento, stilato dal Notaio Biglia di Saronno, dà atto che trascorso il periodo di 90 giorni dalla pubblicazione nel registro delle imprese della deliberazione di diminuzione del capitale, viene formalizzata la retrocessione dell'intero capitale della società Nuova Foce srl al Comune di Genova.

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	6.421	1.394	7.815	7.815
Totale crediti immobilizzati	6.421	1.394	7.815	7.815

Le altre immobilizzazioni finanziarie sono costituite da depositi cauzionali per Euro 7.815 su utenze gas e luce.

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
S.V.I. srl in liquidazione	Genova	03564380107	100.000	0	(5.488.342)	(5.488.342)	100,00%	0
S. Bartolomeo srl in liquidazione	Genova	01627040999	120.000	(267.437)	(70.346)	(38.690)	55,00%	0
Totale								0

In data 22 febbraio 2019 è stata deliberata la messa in liquidazione della società Nuova Foce srl la cui efficacia ha decorrenza dall' 8 marzo 2019. La Giunta del Comune di Genova ha deliberato il passaggio della Società Nuova Foce direttamente sotto il controllo del Civica Amministrazione con conseguente scioglimento della stessa e acquisizione al patrimonio comunale del compendio Fieristico di proprietà di Nuova Foce S.r.l. in liquidazione e accollo da parte del Comune di tutti i debiti in essere.

Ad esito della procedura, l'assemblea straordinaria di Spim del 26 giugno 2019 ha deliberato la riduzione del capitale sociale ed il rimborso di Euro 3.080.000 al socio Comune di Genova mediante trasferimento di beni in natura ai sensi dell'art. 2443 ter lett a) C.C., ovvero la retrocessione della Nuova Foce srl in liquidazione.

Il 6 dicembre 2019 l'atto di avveramento, stilato dal Notaio Biglia di Saronno, ha formalizzato la retrocessione dell'intero capitale detenuto da Spim al Comune di Genova.

Nell'esercizio è stata svalutata la partecipazione in S. Bartolomeo, controllata che ha chiuso l'esercizio 2019 con patrimonio netto negativo.

Per quanto concerne la partecipata SVI in liquidazione srl la Commissione Tributaria Regionale ha emesso sentenza favorevole a SVI e, decorsi i termini per il ricorso in Cassazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, la sentenza è passata in giudicato. Poiché l'Avvocatura Generale dello Stato il 16 maggio 2020 ha notificato ricorso in Cassazione avverso la sentenza occorrerà nominare un patrocinatore che possa rappresentare e difendere la società in Cassazione.

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	45.563	828.847	290.096	35,00%	109.900
Totale								109.900

I dati esposti si riferiscono al bilancio al 31 dicembre 2019 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 290.096.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	7.815	7.815
Totale	7.815	7.815

Attivo circolante

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	76.977.303	872.769	76.104.534
Totale rimanenze	76.977.303	872.769	76.104.534

Per quanto concerne le principali movimentazioni del magazzino si rammenta che il 5 dicembre 2018, a seguito della fusione per incorporazione della controllata TONO srl, è pervenuto alla Società un magazzino immobili ad uso abitativo di circa 60 milioni di Euro.

A fine esercizio 2019 il valore totale del magazzino ammonta a Euro 76.104.534 di cui

- Euro 59.508.151 immobili ex Tono;-
- Euro 15.348.501 immobili Spim;
- Euro 1.247.882 immobili ex Ri.Genova.

Nell'esercizio in oggetto sono state vendute 19 unità immobiliari ad uso abitativo e 2 immobili ad uso commerciale. Il valore di magazzino venduto ammonta a Euro 1.083.203, il provento realizzato è di Euro 152.354.

Il valore di alcuni immobili è stato incrementato di Euro 210.433 per lavori straordinari realizzati in corso d'anno. Infine si ricorda che nell'esercizio 2017 si era proceduto alla svalutazione indiretta del magazzino mediante costituzione di apposito fondo svalutazione e che, a fine esercizio 2019, detto fondo ammonta a Euro 5.589.026. Per la movimentazione del fondo svalutazione si rimanda alle informazioni della voce "fondo rischi".

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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.575.994	(519.042)	1.056.952	1.056.952
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	7.877.428	(7.320.156)	557.272	557.272
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	311.703	(96.098)	215.605	215.605
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	186.947	3.003.061	3.190.008	3.190.008
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	183.708	7.850.599	8.034.307	8.034.307
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	541.997	(19.934)	522.063	522.063
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	2.185.229	1.295.183	3.480.412	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	287.033	(235.414)	51.619	51.619
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	13.150.039	-	17.108.238	-

Crediti verso clienti.

Sono iscritti al valore di presunto realizzo che coincide con il valore nominale per Euro 1.056.952.

Il fondo svalutazione crediti ammonta complessivamente a Euro 826.750.

Il fondo svalutazione riconducibile a Spim ammonta a fine esercizio a Euro 415.887, nel corso dell'esercizio è stato utilizzato per Euro 27.364 e non è stato incrementato perchè considerato capiente; il fondo legato ai clienti della ex controllata Tono, a fine anno di Euro 410.863, è stato utilizzato nell'esercizio per Euro 74.905 ed integrato per Euro 24.061.

Crediti verso controllate.

S.P.Im vanta un credito verso S.V.I. di Euro 500 per fatture da emettere a fronte di servizi resi, di Euro 353.761 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 10.000 per fatture da emettere per servizi resi nell'esercizio e da Euro 130.984 per effetto del consolidato fiscale.

Credito verso collegata.

Il credito verso S.G.M., pari a Euro 215.605, è costituito da fatture emesse per canoni di locazione del mercato Ortofrutticolo.

Credito verso controllante.

I crediti verso il Comune di Genova, pari a Euro 3.190.008 sono costituiti per Euro 3.080.000 dal credito derivante dalla vendita della partecipata Nuova Foce srl in liquidazione. La cessione, deliberata dall'assemblea straordinaria in data 26 giugno 2019, seguita dall'atto di avveramento del 6 dicembre 2019, verrà pagata in natura mediante la riduzione del capitale sociale di SPIM di pari importo. Euro 41.784 da crediti per cong. spese di energia elettrica 2019, per Euro 56.004 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, per Euro 6.000 quali anticipo alla stazione unica appaltante relativi alla gara di ristrutturazione di 106 alloggi, e infine da Euro 4.742 per altri crediti.

Credito verso imprese sottoposte a controllo della controllante.

Il credito totale ammonta a Euro 8.034.307 ed è costituito da Euro 128.599 relativo al riaddebito di IMU ad AMT; Euro 8.391 relativi a riaddebiti per servizi resi rispettivamente ad Amiu, Amiu Bonifiche, Bagni Marina e Farmacie Genovesi. Il credito verso Nuova Foce Srl, riclassificato in questo bilancio a seguito della retrocessione della società al Comune di Genova, è costituito principalmente per Euro 7.663.092 dovuti all'erogazione del finanziamento fruttifero; per Euro 229.015 da fatture emesse e da emettere per servizi resi e interessi su finanziamento fruttifero; per Euro 5.211 da proventi derivanti da consolidato fiscale relativi ad anni precedenti.

Crediti diversi.

I crediti diversi ammontano a Euro 51.619.

Si tratta di crediti verso banche per interessi attivi maturati al 31 dicembre 2019 di Euro 1.032; di crediti verso fornitori per Euro 6.844; di conguagli di amministrazioni condominiali per Euro 41.700; di altri crediti per importi minori pari a Euro 2.042.

Crediti tributari.

I crediti tributari, pari a Euro 522.063, sono principalmente costituiti da Iva pari a Euro 142.177 chiesti a rimborso e pervenuti a Spim dalla fusione per incorporazione della Tunnel srl in liquidazione; IVA dell'esercizio per Euro 34.634; ICI/IMU pari a Euro 24.389; Ires Euro 318.134.

Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate ammontano ad Euro 3.480.412 di cui Euro 1.347.141 stanziati e Euro 25.188 rilasciate nell'esercizio. L'incremento dell'esercizio è dovuto primariamente allo stanziamento di imposte anticipate sul fondo svalutazione magazzino rilevato nell'esercizio 2017.

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	451.760	967.682	1.419.442
Totale disponibilità liquide	451.760	967.682	1.419.442

L'incremento di liquidità pari a Euro 967.682 nell'esercizio è principalmente dovuto ai ricavi derivanti da vendite di immobili ad uso abitativo.

Si rimanda al Rendiconto Finanziario per l'analisi dei flussi di cassa.

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	0	-	-
Risconti attivi	327.547	206.114	533.661
Totale ratei e risconti attivi	327.547	206.114	533.661

I risconti sono stati incrementati dall'importo di Euro 206.114, incremento principalmente dovuto al pagamento anticipato a Mediocredito di una commissione per la revisione istruttoria all'atto della concessione del prolungamento al 2038 del leasing gravante sull'immobile Matitone.

A seguire la tabella che riepiloga le voci dei ratei/risconti attivi:

Risconti attivi

APE Credito Carige - imposta sostitutiva	3.236
Infocert legal invoice canoni	14
Aruba PEC - fatture PA	26
Culligan - noleggio distrib. Acqua	8
TIM - compet. Gen/Feb 2020	129
Fastweb - competenza 2020	700

Mips - manut. Software competenza 2020	858
Diritto UTIF generatore corrente	179
Mediocredito - commiss.revis.istruttoria leasing	209.368
Totale risconti attivi	214.518
Costi anticipati	
Comune di Genova - contrib. Ex Tunnel progetto nuova strada	319.143
Totale ratei e risconti attivi	533.661



Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Con verbale di assemblea straordinaria a rogito Notaio Biglia del 26 giugno 2019, n. rep 50841 registrato in data 23 luglio 2019, Spim ha deliberato la diminuzione del capitale sociale da Euro 105.471.900 a Euro 102.391.900 da attuarsi mediante assegnazione al Socio Unico Comune di Genova del 100% della partecipazione di SPIM in Nuova Foce srl in liquidazione.

Decorso il termine di 90 giorni dall'iscrizione al Registro delle Imprese dell'atto succitato senza che sia stata rilevata opposizione da parte di creditori sociali, in data 6 dicembre 2019 l'atto di avveramento a rogito Notaio Biglia n. rep. 51543, n. racc. 36605, dichiara che il capitale sociale di SPIM ammonta a Euro 102.391.900 ed è composto da n. 132.373 azioni del valore di Euro 773,51 cd.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
			Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	105.471.900	-	-	-	(3.080.000)		102.391.900
Riserva legale	0	-	2.567		-		2.567
Altre riserve							
Riserva straordinaria	0	-	48.766		-		48.766
Riserva avanzo di fusione	1.059.169	-	-		(431.394)		627.775
Varie altre riserve	12.700.689	-	431.394		-		13.132.083
Totale altre riserve	13.759.858	-	480.160		(431.394)		13.808.624
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-		-		-
Utile (perdita) dell'esercizio	51.333	(51.333)			-	421.041	421.041
Totale patrimonio netto	119.283.091	(51.333)	482.727		(3.511.394)	421.041	116.624.132

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva IAS 17	13.132.083
Totale	13.132.083

L'utilizzo del 2018 della Riserva legale e della Riserva straordinaria per ripianare le perdite degli esercizi precedenti ha determinato l'azzeramento di tali componenti del Patrimonio netto. Il risultato di esercizio 2018 pari a 51.333 è stato destinato in base al codice civile per 2.567 Euro a Riserva Legale e per 48.766 Euro a Riserva straordinaria.

Con deliberazioni Consiglio Comunale n. 11 del 19.02.2019 e n. 36 del 18.06.2019, il Comune di Genova, nell'ambito del processo di razionalizzazione delle proprie società partecipate, ha autorizzato la messa in liquidazione della società Nuova Foce Srl e pertanto le parti - socio Comune, Spim e il liquidatore Nuova Foce Srl - hanno convenuto una riduzione reale del capitale sociale di SPIM Spa per 3.080.000 Euro con assegnazione di beni in natura (quota di partecipazione pari al 100% di Nuova Foce Srl) al fine di consentire l'assegnazione del compendio immobiliare attualmente nella titolarità di Nuova Foce Srl, a liquidazione della quota di partecipazione del socio unico Comune di Genova.

La "Riserva IAS 17" del valore di Euro 13.132.083 è dovuta all'esposizione contabile del leasing del "Matitone" con il metodo finanziario. La rilevazione di componenti negativi di reddito (quote di ammortamento e interessi passivi) inferiori rispetto a quelli che sarebbero stati rilevati con il metodo patrimoniale (canoni di leasing), determina un maggior utile d'esercizio.

La riserva IAS 17 rappresenta il saldo di tale effetto positivo sugli esercizi precedenti dalla stipula del contratto ad oggi al netto delle imposte differite

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	102.391.900	CAPITALE	B	-	30.883.100	3.080.000
Riserva legale	2.567	UTILI	B	2.567	629.814	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	48.766	UTILI	A-B-C	48.766	1.332.192	-
Riserva avanzo di fusione	627.775	CAPITALE	A-B-C	627.775	-	-
Varie altre riserve	13.132.083	CAPITALE	E	-	-	-
Totale altre riserve	13.808.624			676.541	-	-
Totale	116.203.091			679.108	-	-
Quota non distribuibile				2.567		
Residua quota distribuibile				676.541		

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
Riserva IAS 17	13.132.083	CAPITALE	E
Totale	13.132.083		

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

La riserva IAS 17 è una riserva indisponibile, non può essere impiegata se non per lo scopo per il quale è stata costituita ossia la rilevazione dell'effetto economico derivante dall'applicazione del metodo finanziario per la contabilizzazione del leasing.

Fondi per rischi e oneri

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	6.801.021	13.026.252	19.827.273
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	77.440	59.630	137.070
Utilizzo nell'esercizio	93.583	89.153	182.736
Altre variazioni	-	-	0
Totale variazioni	(16.143)	(29.523)	(45.666)
Valore di fine esercizio	6.784.878	12.996.729	19.781.607

Tra i fondi rischi risultavano iscritti:

- il fondo stanziato nel 2012 a copertura del deficit patrimoniale della controllata SVI di Euro 147.446;
- l'accordo transattivo fra azienda e un dipendente stipulato presso la Commissione Prov.le del Lavoro. Nell'esercizio detto fondo è stato decurtato delle quote mensili pagate per un totale di Euro 8.749. L'importo residua Euro 3.645.

- il "Fondo morosità incolpevole" erogato dal Comune di Genova al fine di sostenere inquilini disagiati allocati in alcuni immobili ex Ri.Genova. Il saldo all'inizio dell'esercizio ammontava a Euro 101.284, lo stanziamento del 2019 ammonta a Euro 59.630; è stato utilizzato nell'esercizio per Euro 89.153 ed ammonta, al 31 dicembre 2019, a Euro 80.510.
- Il fondo svalutazione immobili a magazzino, stanziato nel 2017 per consentire di allineare ai valori di mercato i beni a magazzino e parzialmente utilizzato nel 2018 per Euro 1.022.974, ammonta a fine esercizio a Euro 5.589.026.
- il fondo di dotazione, pervenuto nel 2018 a seguito della fusione di Tono srl, per un importo di Euro 1.934.606. Spim ha redatto il conto economico per centro di costo della divisione Tono rilevando un utile di Euro 81.787 e pertanto non è stato il fondo di dotazione non è stato utilizzato.

Il fondo rischi di Euro 5.241.496, accantonato nel bilancio 2017 per far fronte alla svalutazione della controllata S.V.I.

Relativamente al fondo imposte differite occorre precisare che la movimentazione dell'esercizio deriva dalla contabilizzazione del leasing con il metodo finanziario. A fine esercizio il fondo ammonta a Euro 6.784.878.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Fondo trattamento di fine rapporto è stato incrementato di Euro 35.952 al lordo dell'imposta sostitutiva che ammonta a Euro 1.116.

Si rileva altresì la diminuzione di Euro 29.941 conseguente alle dimissioni di un dipendente.

Nell'esercizio, ad un dipendente che ne ha fatto richiesta per importanti motivi personali, è stato erogato un anticipo della liquidazione del TFR pari a Euro 7.201.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	399.698
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	37.950
Utilizzo nell'esercizio	37.142
Altre variazioni	(2.847)
Totale variazioni	(2.039)
Valore di fine esercizio	397.659

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

L'importo più rilevante della voce "debiti" è rappresentato dai debiti verso banche di totali Euro 52.526.923.

Si rammenta che il debito vs. Intesa Sanpaolo relativo al mutuo ipotecario su Via Semini e Via Giotto, originariamente prevista a fine 2019, è stato estinto anticipatamente già a fine esercizio 2018.

Di seguito si riassumono i debiti verso banche a fine esercizio 2019:

Euro 34.034.223 - riclassifica IAS 17 debito leasing vs. Mediocredito

L'adozione della metodologia finanziaria comporta la rilevazione del debito residuo per l'ideale finanziamento richiesto per l'acquisto dell'immobile, che corrisponde all'importo ancora dovuto al netto delle quote capitali dei canoni di leasing periodici corrisposti fino al 2019.

In particolare l'incremento di 34.034.223 Euro corrisponde all'importo finanziato ancora dovuto al concedente in base al nuovo piani di ammortamento del contratto in scadenza il 30 dicembre 2038 per i piani 9-24 del Matitone.

Euro 14.644.043 - finanziamento ipotecario Carige, relativo alla costruzione del mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto;

Euro 876.339 - 2 mutui ipotecari Carige, pervenuti da scissione Ri.Genova inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico e del Ponente cittadino;

Euro 1.380.849 - 3 aperture credito ipotecarie Carige, pervenute da scissione Ri.Genova, inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico;

Euro 1.564.365 -3 aperture credito ipotecarie BNL, pervenute da scissione Ri.Genova, inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico;

Euro 27.104 - interessi passivi, spese, etc.

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

Mercato Ortofrutticolo Bolzaneto	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo Banca Carige	13.750.000	3.052.111	10.697.889	30/06/2039
Mutuo Banca Carige - 2 erogazione	4.750.000	803.847	3.946.153	31/12/2039
	18.500.000	3.855.957	14.644.043	

Immobile Matitone	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Lease back Matitone	70.000.000	35.965.777	34.034.223	30/12/2038
	70.000.000	35.965.777	34.034.223	

Immobili ad uso abitativo/comm.le	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo Banca Carige - Untoria 3	323.741	20.558	303.183	30/06/2041
Mutuo Banca Carige - Virgo Potens I	612.581	39.425	573.156	30/09/2043
	936.322	59.983	876.339	
APE credito Banca Carige - Untoria 3	374.630	44.637	329.993	29/06/2031
APE credito Banca Carige - S. Bernardo 7, etc.	1.000.000	120.074	879.927	17/09/2032
APE credito Banca Carige - Roso 5	190.000	19.071	170.929	26/11/2035
APE credito BNL Cosimo 16	295.000	80.940	214.060	31/12/2026
APE credito BNL Bernardo 28	295.000	78.577	216.423	31/12/2026
APE credito BNL Croce Bianca I	1.325.000	191.118	1.133.882	31/12/2028
	3.479.630	534.416	2.945.214	

Debiti vs. banche per interessi passivi, commissioni e oneri bancari 27.104

TOTALE al 31/12/2019 52.526.923

	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	54.440.677	(1.913.754)	52.526.923	3.465.643	49.061.280	49.061.280
Debiti verso fornitori	(375.328)	687.023	311.695	311.695	-	-
Debiti verso imprese controllate	575.445	(312.071)	263.374	263.374	-	-
Debiti verso imprese collegate	0	15.765	15.765	15.765	-	-
Debiti verso controllanti	14.125	3.082.811	3.096.936	3.096.936	-	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	1.091.614	1.091.614	1.091.614	-	-
Debiti tributari	364.981	(188.336)	176.645	176.645	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	43.330	1.066	44.396	44.396	-	-
Altri debiti	1.373.252	(735.875)	637.377	637.377	-	-
Totale debiti	56.436.482	1.728.243	58.164.725	9.103.445	49.061.280	49.061.280

I debiti verso fornitori, pari a Euro 311.695, sono derivanti dalle operazioni commerciali, principalmente relative alla fornitura di servizi, concluse nell'esercizio.

I debiti verso controllate sono originati dall'adesione al consolidato fiscale: i debiti verso S.V.I. ammontano a Euro 187.251, i debiti verso S. Bartolomeo Euro 76.123.

I debiti verso controllante riguardano fatture da ricevere per servizi resi per Euro 6.839 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. Il debito di Euro 3.080.000 è inerente la retrocessione di Nuova Foce srl in liquidazione. Si rammenta quanto già esposto al capitolo "Immobilizzazioni finanziarie": il 26 giugno 2019 l'assemblea straordinaria della Società ha deliberato la riduzione volontaria del capitale sociale di Euro 3.080.000 assegnando al Socio unico Comune di Genova, in luogo delle corrispondenti somme di denaro, il 100% dell'intero capitale sociale della controllata Nuova Foce srl Euro 3.080.000.

I debiti verso collegata di Euro 15.765 riguardano forniture di servizi effettuate da S.G.M. e concluse nell'esercizio.

Il debito verso imprese sottoposte a controllo della controllante di Euro 1.091.614 rappresenta l'adesione al consolidato fiscale degli esercizi precedenti della ex controllata Nuova Foce srl in liquidazione per Euro 358.522.

Nell'esercizio si è riclassificato l'importo di Euro 733.092 per debiti vs. IRE che negli esercizi precedenti erano indicati nei debiti vs. fornitori per Euro 393.969 e negli altri debiti per Euro 339.123. Questo ultimo importo rappresenta il conguaglio, come definito nel progetto di scissione, dovuto alla società IRE a seguito del perfezionamento dell'operazione di scissione totale della società Ri.Genova. 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.

Nella voce altri debiti si segnala che l'importo pervenuto dalla scissione per incorporazione di Ri.Genova inerente il fondo rivitalizzazione della zona Maddalena erogato dalla CCIAA di Genova per Euro 450.000, decorsi oltre 10 anni, è stato girato a sopravvenienze attive.

Altre principali poste della voce "altri debiti" sono:

- i depositi cauzionali su contratti di locazione di Euro 219.699 di cui Euro 104.520 pervenuti dalla fusione di Tono;
- i depositi cauzionali su gare di locazione/vendite di Euro 138.016;
- i debiti vs. amm.ri di condominio per spese condominiali ordinarie e straordinarie di Euro 151.507 di cui la voce principale è relativa al conguaglio di Euro 119.458 della Torre Nord;
- il debito vs. personale dipendente per ferie maturate e non godute, ratei di 14a, Rol per Euro 62.485; il debito vs. Amministratori e Sindaci per rimborso delle spese di Euro 414 ed emolumenti pari a Euro 27.715.

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

Debiti tributari	saldo 31/12/2019	saldo 31/12/2018	Variazione
Ritenute cod. 1001	17.182	17.116	66
Ritenute cod. 1040	6.836	15.808	- 8.972
Ires corrente	101.556	32.416	69.140
Irap corrente	6.208	-	6.208
IVA Split Payment su fatt. PA	37.703	35.751	1.952
IVA - liquidazione dicembre	-	263.527	- 263.527
Imposta bollo virtuale	4.544	263	4.281
Imposta sost.rival. TFR	158	100	58
Imposta reg. Tribunale Genova	2.458	100	2.358
Totale	176.645	365.081	- 188.436

	saldo 31/12/2019	saldo 31/12/2018	Variazione
Debiti vs/Istituti previdenza e sicurezza sociale			
Debito vs. INPS	25.039	24.437	602
Debito vs. INPS su ferie,ROL, 14e	18.108	17.753	355
Debito vs. EST	211	178	33
Debito vs. Fonte	76		76
Debito vs. Quas 962 962 Totale	44.396	43.330	1.066

	saldo 31/12/2019	saldo 31/12/2018	Variazione
Altri debiti			
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	1.448	4.199	
Amm.ni condominio	153.119	194.152	- 41.033
Personale ratei 13e-14e e ferie	62.485	61.258	1.227
Altri debiti	34.482	40.441	- 5.959
Emolumenti organi sociali	28.129	11.087	17.042
Depositi cauzionali	357.714	248.973	108.741
Debito vs. eredi dipendente	-	24.019	- 24.019
Totale	637.377	1.373.252	- 733.124

* riclassificato nei debiti vs. imprese sottoposte a controllo della controllante

Suddivisione dei debiti per area geografica

I debiti derivano da rapporti intrattenuti 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	18.465.596	18.465.596	34.061.327	52.526.923
Debiti verso fornitori	-	-	311.695	311.695
Debiti verso imprese controllate	-	-	263.374	263.374
Debiti verso imprese collegate	-	-	15.765	15.765
Debiti verso controllanti	-	-	3.096.936	3.096.936
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	1.091.614	1.091.614
Debiti tributari	-	-	176.645	176.645
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	44.396	44.396
Altri debiti	-	-	637.377	637.377
Totale debiti	18.465.596	18.465.596	39.699.129	58.164.725

I debiti di durata residua superiore ai cinque anni sono costituiti 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.

Il finanziamento Carige inerente il mercato di Bolzaneto è assistito da ipoteca di Euro 37.000.000 iscritta sul diritto di superficie dell'area su cui è stato edificato il mercato ortofrutticolo.

Per quanto riguarda i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali si ricorda che è stato estinto anticipatamente il mutuo Intesa Sanpaolo, originariamente previsto nel 2019 e, conseguentemente, si sono estinte le due ipoteche di primo grado sugli immobili di Via Semini e Via Giotto.

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

Si segnala, infine, il debito di Euro 34.034.223 verso Mediocredito riclassificato secondo i principi contabili IAS 17 rappresenta il capitale residuo del piano di ammortamento del leasing in scadenza nel 2038.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non è iscritto in bilancio alcun importo riferibile a tali operazioni.

Ratei e risconti passivi

I Risconti passivi di Euro 10.189.981 sono costituiti:

- dalla plusvalenza su lease back IAS 17 per Euro 5.733.847

L'importo corrisponde al risconto residuo imputabile agli esercizi futuri fino al termine del contratto di leasing previsto nel 2038 della plusvalenza originariamente determinatasi di oltre Euro 21 milioni realizzata nel 2003 con il lease-back della prima porzione del c.d. "Matitone".

- da canoni di locazione anticipati fatturati ai conduttori per Euro 14.607;

- dal contributo Cassa Depositi e Prestiti di Euro 4.441.528 pervenuto a Spim a seguito della fusione per incorporazione di Tunnel Srl in liquidazione avvenuta il 15 febbraio 2016. L'importo rappresenta il contributo ricevuto nell'esercizio 2002 volto a coprire le spese per la progettazione preliminare del tunnel sub portuale di Genova.

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
Risconti passivi	10.490.628	(300.647)	10.189.981
Totale ratei e risconti passivi	10.490.628	(300.647)	10.189.981

Risconti passivi

Plus lease back da Ias 17 5.733.847

risconti passivi su affitti 14.606

Cassa Deposito Prestiti 4.441.528

10.189.981

Totale ratei e risconti passivi 10.189.981

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

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

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano a Euro 8.848.722.

I ricavi derivanti da vendite di immobili ammontano a Euro 1.235.557. Nello specifico:

- Spim ha venduto due immobili ad utilizzo commerciale con un ricavo pari a Euro 115.500;
- Tono ha venduto 19 immobili ad uso abitativo realizzando un ricavo pari a Euro 1.120.057.

I ricavi derivanti dalle locazione ammontano a Euro 6.535.710. Nel dettaglio:

- Spim ha prodotto ricavi da locazione commerciale per Euro 5.257.038 e locazioni ad uso abitativo per Euro 195.935;
- Tono ha prodotto ricavi da locazioni ad uso abitativo per Euro 1.082.737.

I ricavi per riaddebito spese di amministrazione agli inquilini ammontano a Euro 1.224.481 di cui:

- Euro 766.078 in capo ad immobili Spim
- Euro 458.403 in capo agli immobili ex Tono

Le prestazioni rese alle società controllate ammontano a Euro 58.046; le prestazioni relative al centro sanitario ammontano a Euro 60.990; il riaddebito a AMT dell'IMU pagata sulle rimesse Euro 210.817; il riaddebito di costi sostenuti per servizi resi al socio unico inerenti costi di manutenzione del Matitone Euro 14.350; i ricavi per riaddebito spese contrattuali e bolli Euro 59.727.

Si segnalano inoltre i ricavi derivanti da distacco di personale pari a Euro 10.932.

Infine, i ricavi di incidenza eccezionale ammontano a Euro 808.281 e sono dettagliati in uno schema successivo.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite immobili	1.235.557
Proventi Immobiliari	6.535.710
Totale	7.771.267

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Liguria	7.771.267
Totale	7.771.267

Costi della produzione

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

Cancelleria e stampati	2.842
Carburanti	99
Materiali vari	2.000
Libri, riviste, quotidiani	200
Sopravvenienze	208
Acquisti ex Tono	75
Acquisti c/Nuova Foce	13
Totale	5.437

Costi relativi a immobili da rivendere (voce B6)

Manut. Straordinarie su immobili da rivendere	3.627
Manut. Straordinarie su immobili da rivendere	206.806
Totale	210.433

TOTALE VOCE B6 a bilancio 215.870

Costi per servizi (B7)	
Spese legali e notarili	60.219
Consulenze	96.243
Compensi e spese organi sociali	84.946
Spese condominiali	417.025
Acqua e gas	7.263
Energia elettrica	750.185
Servizi di pulizia	12.811
Manutenzione e gestione impianti	459
Certificazione bilanci	36.908
Revisione soc. controllate e business plan	6.300
Spese per assicurazioni	29.746
Spese per assistenza informatica	17.671
Spese postali, corrieri e spedizioni	1.349
Spese telefonia fissa e mobile	6.350
Spese viaggio	585
Mensa	17.653
Contributi associativi	1.284
Prestazioni da riaddebitare al Comune di Genova	14.350
Spese varie automezzi	3.589
Servizi inerenti lavoro interinale	1.536
Commissioni e oneri bancari/postali	5.258
Aggiornamento professionale	4.445
Pubblicità	19.927
Costi e prestazioni Mercato Bolzaneto	57.661
Costi e prestazioni immobili di proprietà	17.997
Manutenz. specifiche immobili di proprietà	23.204
Altre prestazioni	30.764
Spese legali e notarili c/Tono	197
Altre prestazioni c/Tono	79.730
Spese condominiali c/Tono	764.770
Prestaz. Tecniche e Manutenz. Specif. Imm.prorp. c/Tono	61.967
Servizi c/Nuova Foce	20.185
Sopravveniente passive/attive e altri oneri straord.	13.459
Totale	2.666.036
Godimento beni di terzi (voce B8)	
Canoni noleggio altri beni	480
Canoni noleggio fotocopiatrice	3.336
Canoni noleggio automobile	2.768
Totale	6.584

Costi del personale (voce B9)

Salari e stipendi	444.741
Oneri sociali	138.160
Trattamento fine rapporto	37.949
Costo lavoro interinale	14.153
Totale	635.003

Proventi e oneri finanziariRipartizione 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 a seguire.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	1.391.231
Altri	7.404
Totale	1.398.635

Composizione degli oneri finanziari verso banche:

LEASING

Euro 1.221.530 - Intesa Sanpaolo (già Mediocredito) leasing Matitone IAS 17

MUTUI IPOTECARI

Euro 82.726 - Carige per Mercato ortofrutticolo di Bolzaneto;

Euro 41.620 - Carige per ristrutturazioni di Piazza Virgo Potens 1 e Vico Untoria 3 pervenuti alla società a seguito scissione Ri.Genova.

INTERESSI PASSIVI SU CONTI CORRENTI

Euro 352 - Intesa Sanpaolo

APERTURE DI CREDITO IPOTECARIE

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

Euro 19.960 - Carige ristrutturazione immobili di Vico Untoria, Vico del Roso, Via S. Bernardo, etc.

Euro 25.043 - BNL ristrutturazione immobili di Vico dietro il Coro di S. Cosimo, Piazza S. Bernardo, Vico Croce Bianca

Sono stati pagati inoltre interessi passivi sul ritardato pagamento di un debito in contestazione con Edison Energia per Euro 7.272.

Importi minori sono relativi agli interessi passivi su depositi cauzionali.

I proventi finanziari ammontano a Euro 89.682 così costituiti:

- interessi attivi bancari Euro 1.461;
- interessi attivi su finanziamento fruttifero verso la controllata Nuova Foce Euro 87.745;
- interessi passivi della incorporanda Tono Euro 35; - altri interessi attivi Euro 441.

Gli oneri finanziari ammontato a Euro 1.398.635 così costituiti:

- interessi passivi su mutui Euro 124.345;
- interessi passivi su aperture di credito ipotecarie ex Ri.Genova Euro 45.003
- interessi passivi IAS 17 Euro 1.221.530
- interessi passivi contenzioso fornitore Euro 7.272 - altri interessi passivi Euro 485..

Si segnala, infine, l'importo di Euro 1.221.530 riferito alla rilevazione degli interessi passivi di competenza sul capitale finanziato dalla società di leasing (quota interessi del leasing).

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

Voce di ricavo	Importo	Natura
A5 Altri ricavi e proventi	55	Plusv. Cessione cespite
A5 Altri ricavi e proventi	1.903	Incam.dep.cauz.
A5 Altri ricavi e proventi	20.300	Rettifica iva pro rata art. 19
A5 Altri ricavi e proventi	21.393	Sp.condom.anni preced.
A5 Altri ricavi e proventi	258	locazioni park
A5 Altri ricavi e proventi	3.440	Risarcimento assicurativo
A5 Altri ricavi e proventi	301.781	Plus lease back Matitone IAS 17
A5 Altri ricavi e proventi	450.000	Azzeram. Debito rivitalizz. Maddalena/CCIAA da scissione Rigenova
B7 Servizi	8.493	Minori costi ese precedenti
B14 Oneri diversi di gestione	516	Imposte reg. -doppia rilev. 2018
B16 Altri proventi finanziari	142	Altri
Totale	808.281	

Relativamente alla plusvalenza di Euro 301.781 si annota che SPIM nel 2003 ha ceduto alla società di leasing il bene al prezzo di mercato realizzando una plusvalenza di circa 21 mln: tale plusvalenza deve essere ripartita in funzione della durata del contratto di locazione finanziaria.

La plusvalenza è imputata per competenza in Conto Economico, attraverso la rilevazione di risconti passivi pluriennali in Stato Patrimoniale e l'imputazione di componenti positivi in Conto Economico, in base alla durata del contratto, tenendo conto della "correlazione" con la rata del leasing.

La plusvalenza di Euro 450.000 è determinata dalla chiusura di una voce di debito appostata nel 2007 da Ri.Genova con la dicitura "fondo rivitalizzazione Maddalena". Il debito, pervenuto a Spim a seguito della scissione per incorporazione di Ri.Genova, decorsi oltre 10 anni e non richiamato dalla controparte, è stato azzerato.

Composizione della voce "RICAVI di entità o incidenza eccezionali":

Plusv. Lease back Matitone IAS 17	301.781
Comune Genova - riaddebito amm.ne 2016 Branega/Monfenera	1.358
Comune Genova - riaddebito passi carrabili 2012-2018	1.716
Open Fiber - riaddebito amm.ne 2018	210
Il Cesto - riaddebito amm.ne 2017	2.442
Commis. Straord. Viadotto Polcevera - park 2018	258
Plusvalenze cess.cespite: telefono cellulare Samsung Galaxy J7	55
Risarcimento assicurativo via degli Archi 17R	2.000
F.do rivitalizzazione Maddalena/CCIAA da scissione Ri.Genova	450.000
Rettifica IVA pro rata ex art. 19 bis 2	20.300
Incameramento dep. cauzionali ex Tono	1.903

Risarcimento assicurativo ex Tono	1.440
Conguagli amm.ne anno 2018 ex Tono	1.922
Totale voce A5	785.385
Conguagli amm.ne anno 2018	13.414
Storni utenze e servizi 2018	331
Barisone - risarcimento spese legali 2017	5.253
Edilmipe - FORN storno debito Durc irregolare 2011	3.240
Totale voce B7	22.238
Biglia doppia rilev. Imposte a bilancio 2018	516
Totale voce B14	516
Sopravv. Attive: altri proventi finanziari	1
Sopravv. Attive: interessi attivi BNL 2018 non rilevati	87
Sopravv. Attive: minor debito spese banche 2018	54
Totale voce C16	142
TOTALI RICAVI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI	808.281

Voce di costo	Importo	Natura
A1 - RICAVI PRESTAZIONI	24.175	Minori ricavi locazioni
A5 - ALTRI RICAVI	19.420	Minori ricavi amm.ni
B6 - MATERIE PRIME E DI CONSUMO	208	Materie di consumo
B7 - SERVIZI	37.618	Altri vari servizi
B14 - ONERI DIVERSI DI GESTIONE	57	Oneri tributari indiretti
C17 - INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	7.272	Int. Passivi fornitore
	-	Ires ese. precedente
Totale	88.750	

Composizione della voce "COSTI di entità o incidenza eccezionali":

Comune Genova - storno accert.2018 Mercato ovo avicolo	24.175
Totale voce A1	24.175
Sopravv passiva: Delta allineam. cong. 2017/2018 su fatt da emett.	16.142
Vucamba Francesco - fitto e spese amm. dicembre 2018	201
Conguaglio amm.ne a debito 2017 inquilini deceduti	2.850
Sobrino - affitto inquilino deceduto	227

Totale voce A5	19.420
Culligan - compet. 2018	50
Maggioli - nota addebito 2016	158
Totale voce B6	208
Amm.ni condominiali e utenze - cong. 2018	4.616
Semini 12 - cong. Amm.ne 2018	5.899
Giotto 2 - cong. Amm.ne 2017/2018	11.798
Park addeb. Telepass 2018	25
Calvi Elisabetta - emoolum. Sindaco rateo 2018	301
Rekeep - servizi giugno 2017	659
Ausind - formazione anticorr. Dic. 2018	1.000
S.G.M. - assist. Tecnica indenn. Gronda 2018	6.760
Comune di Genova - cong. Assicuraz. 2018	175
Comune di Genova - servizio Fonia 6 bim 2018	323
Edinet / Randstat - iva ind.su fatture 2018	665
Comune Genova - oneri transenn. muro pericol. Borzoli ex Tono	3.447
Spese amm.ne ordinarie 2017 - ex Tono	1.205
Poste - spese servizio Banking 2016 - ex Tono	44
Transazione risarcimento danno Agosti 19 - ex Tono	700
Totale voce B7	37.618
Amiu - imp.reg. vico Stoppieri 15 R anno 2018	57
Totale voce B14	57
Edison - interessi e spese ritardato pag.to fattura 2017	7.272
Totale voce C17	7.272
TOTALI COSTI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI	88.750

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 un reddito di Euro 618.314. Sono stati rilevati gli oneri fiscali a conto economico derivanti dall'attribuzione della "fiscal unit" pari ad Euro 148.395. Inoltre sono state trasferite al consolidato fiscale ritenute d'acconto pari ad Euro 389. In conformità a quanto stabilito dalla prassi contabile in materia di contabilizzazione delle imposte da parte delle società che hanno optato per la 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 2019 per effetto dell'opzione al consolidato fiscale: S. Bartolomeo S.r.l. in liquidazione

Debito verso S. Bartolomeo S.r.l. in liquidazione per benefici fiscali su perdita 2019 Euro 7.755 Debito verso S. Bartolomeo S.r.l. in liquidazione per ritenute su int. attivi di Euro 5

SVI S.r.l. in liquidazione

Debito verso SVI S.r.l. in liquidazione per benefici fiscali su perdita 2019 Euro 8.690.

Le minori imposte riferite agli esercizi precedenti sono dovute all'utilizzo delle perdite fiscali della ex Ri.Genova scissa nel 2016. La Società successivamente all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2018 ha ricevuto risposta positiva da parte dell'Agenzia delle Entrate con riferimento ad un interpello presentato in merito alla utilizzabilità delle perdite fiscali della ex Ri.Genova.

In base a tale risposta la Società ha utilizzato l'importo di Euro 364.196 per abbattere il reddito imponibile annuo ai fini IRES riferito all'esercizio 2018. In sede di Unico 2019, presentato a dicembre 2019, la Società ha usufruito di un provento di Euro 87.314 a titolo di minori imposte dell'esercizio 2018.

L'IRAP corrente dell'esercizio è pari ad Euro 103.895.

Il Gruppo chiude con un reddito imponibile di Euro 424.791.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	(13.027.711)	(5.865.640)
Totale differenze temporanee imponibili	(24.318.562)	(24.318.562)
Differenze temporanee nette	(11.290.851)	(18.452.922)
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	3.905.069	710.723
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(1.195.256)	8.941
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	2.709.813	719.664

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	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
FONDO RISCHI E ONERI DIPENDENTI	2.681	(2.681)	0	24,00%	0	-	-
COSTI COMPETENZA FUTURA	11.653	0	11.653	24,00%	2.797	-	-
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	858.541	(78.209)	780.332	24,00%	187.280	-	-
FONDO SVALUTAZIONE MAGAZZINO	781.059	5.589.026	6.370.085	24,00%	1.528.820	-	-
LEASE BACK	6.152.780	(287.140)	5.865.640	24,00%	1.407.754	3,90%	228.760

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine	Variazione verificatasi	Importo al termine	Aliquota	Effetto	Aliquota	Effetto
	dell'esercizio precedente	nell'esercizio	dell'esercizio	IRES	fiscale IRES	IRAP	fiscale IRAP
IAS 17	24.376.422	(57.860)	24.318.562	24,00%	5.836.455	3,90%	948.424

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali			
di esercizi precedenti	364.044		
Totale perdite fiscali	364.044		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	364.044	24,00%	125.008

Le imposte anticipate e differite nel 2019 hanno subito le variazioni dovute alla contabilizzazione dei leasing con il metodo finanziario che prevede l'iscrizione del bene all'attivo sin dall'avvio del contratto e l'iscrizione a conto economico di ammortamenti ed interessi sulla base del piano di ammortamento implicito nel contratto, secondo quanto disciplinato dal principio contabile internazionale IAS 17. Tale metodologia ha comportato l'iscrizione di imposte differite sul maggior saldo dei risultati di periodo dalla stipula dei contratti di leasing ad oggi.

Sono state inoltre accantonate le imposte anticipate sul fondo svalutazione immobili residuo iscritto nel 2017 e pari a 5.589.026 Euro.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Quadri	2
Impiegati	11
Totale Dipendenti	13

Nel periodo ottobre/novembre sono stati assunti, con contratto a tempo indeterminato, 3 dipendenti di cui un geometra in sostituzione di un tecnico dimissionario, una risorsa destinata al rafforzamento dell'ufficio commerciale ed un contabile destinato all'ufficio amministrativo.

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	50.800	32.448

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	36.907
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	6.300
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	43.207

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

	Importo
Impegni	2.336.908
di cui nei confronti di imprese controllate	2.336.908
Garanzie	42.120.000
di cui reali	42.120.000
Passività potenziali	44.456.908

IMPEGNI

Il saldo al 31 dicembre 2019 di Euro 2.336.908 rappresenta l'impegno di Spim nei confronti della società Nuova Foce srl in liquidazione.

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

E' stato erogato per totali Euro 7.663.092, la quota erogata nel 2019 è pari a Euro 410.000. La controllata Nuova Foce srl in liquidazione è stata ceduta al Socio Unico Comune di Genova con atto di avveramento del 26 dicembre 2019.

GARANZIE

L'importo di Euro 42.120.000 è così costituito:

- Euro 23.520.000 relativi alla garanzia concessa da Spim a BNL inerente il mutuo che l'Istituto di credito ha concesso a AMT;
- Euro 18.600.000 relativi alla garanzia concessa da Spim a BNL inerente il mutuo che l'Istituto di credito ha concesso alla controllata Nuova Foce per l'acquisizione delle aree fieristiche.

In data 16 ottobre 2019 BNL ha informato Spim e Nuova Foce che, alla chiusura della liquidazione di Nuova Foce e, conseguentemente, con l'accollo da parte del Comune di Genova dei debiti ed alla loro successiva estinzione, provvederà a liberare Spim dalla garanzia estinguendo l'ipoteca.

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

COVID-19

In tema di redazione del bilancio, il tema in oggetto è stato trattato dal comma 1 dell'art. 7, del decreto Liquidità (D.L. n. 23/2020) secondo il quale:

“Nella redazione del bilancio di esercizio in corso al 31 dicembre 2020, la valutazione delle voci nella prospettiva della continuazione dell'attività di cui all'articolo 2423 bis, comma primo, n. 1), del codice civile può comunque essere operata se risulta sussistente nell'ultimo bilancio di esercizio chiuso in data anteriore al 23 febbraio 2020, fatta salva la previsione di cui all'articolo 106 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18. Il criterio di valutazione è specificamente illustrato nella nota informativa anche mediante il richiamo delle risultanze del bilancio precedente”.

A tale principio si aggiunge quanto disposto dal seguente comma 2:

“Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche ai bilanci chiusi entro il 23 febbraio 2020 e non ancora approvati”.

Si evidenziano di seguito le principali criticità a seguito dell'emergenza Covid-19.

Il DPCM dell' 8 marzo, e successive disposizioni, hanno imposto misure limitative di prevenzione sociale/sanitaria. Nel rispetto delle norme Spim ha pertanto predisposto, dai primi di marzo, strumenti informatici per consentire la modalità smart working a quasi tutti i dipendenti, facendo uso, in casi specifici, dello smaltimento delle ferie pregresse.

Nonostante il "Decreto Cura Italia" preveda specifiche misure di sostegno alla liquidità, Spim non potrà usufruirne in quanto l'appartenenza al Gruppo Comune di Genova la esclude dal novero delle PMI. Pertanto la Società ha in corso trattative per una moratoria “ordinaria” delle rate di leasing e di mutuo in scadenza il 30 giugno 2020.

Elementi di ulteriore criticità potrebbero essere rappresentati dal rallentamento dell'operazione Waterfront/Nuova Foce in quanto Spim risulta ancora garante del debito di Nuova Foce nei confronti di BNL, nonché da operatori commerciali locatari in difficoltà al momento della ripresa dell'attività.

Ulteriore criticità per la nostra società riguarda il mancato incasso delle locazioni che, al mese di aprile, si attesta all'incirca al 9% , contrariamente a marzo mese in cui non si è registrata alcuna flessione. La Società tiene costantemente monitorata la gestione finanziaria attraverso la redazione mensile del cash- flow.

In marzo e aprile è stato inoltre necessario rinviare gli atti di vendita già fissati anche se, alla data di bilancio, si prevede di trarre i ricavi di vendita immobili dell'esercizio precedente.

DELIBERA BPM PER L'EROGAZIONE DI UN MUTUO IPOTECARIO

Nel mese di aprile l'istituto di credito BPM ha comunicato alla società di avere deliberato l'erogazione di un mutuo ipotecario di 4 milioni di Euro a favore di SPIM. Il mutuo sarà finalizzato alla realizzazione di investimenti sui beni di proprietà di SPIM quali, ad esempio, il rifacimento della copertura del mercato ortofrutticolo di Bolzaneto, le manutenzioni straordinarie sugli impianti del Matitone, la ristrutturazione di 106 alloggi a canone calmierato.

Per una trattativa esaustiva si rimanda la trattazione dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio alla Relazione sulla Gestione.

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 2018, ultimo bilancio approvato del Comune di Genova, ed il bilancio dell'anno precedente.

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2018	31/12/2017
B) Immobilizzazioni	3.268.225.740	3.090.559.858
C) Attivo circolante	528.820.568	412.924.474
Totale attivo	3.797.046.308	3.503.484.332
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	29.063.177	29.063.177
Riserve	1.892.775.376	1.731.254.074
Utile (perdita) dell'esercizio	135.155.573	73.629.530
Totale patrimonio netto	2.056.994.126	1.833.946.781
B) Fondi per rischi e oneri	50.446.886	30.085.907
D) Debiti	1.432.797.594	1.443.858.758
E) Ratei e risconti passivi	256.807.702	195.592.886
Totale passivo	3.797.046.308	3.503.484.332

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

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

Tabelle di sintesi delle erogazioni pubbliche ai sensi art. 1, commi 125-129, Legge n. 124/2017.

La presente informativa è stata predisposta secondo le policy di Gruppo, redatte tenuto conto dei lavori in corso con Assoni in attesa dell'emanazione delle linee guida per l'assolvimento degli obblighi introdotti dalla norma in esame ad opera delle Autorità competenti in materia, MEF e MISE.

Si precisa che restano esclusi dall'ambito di applicazione le erogazioni ricevute a fronte di prestazioni, che rappresentano sostanzialmente un corrispettivo per una prestazione effettuata, le forme di incentivazione e sovvenzione concesse in ottemperanza di un regime generale di aiuti agli operatori di mercato aventi diritto, come ad esempio, certificati ambientali

agevolazioni fiscali, efficienza energetica, agevolazione per attività di ricerca e sviluppo, contributive per nuove assunzioni ecc.

(Valori rappresentati con un "criterio di cassa")

Soggetto ricevente: S.P.Im. SpA - CF 08866890158

Descrizione del contributo ricevuto	Soggetto erogante	Importo	Data di incasso
Contributo Fondo morosità incolpevole finalizzato al Progetto di superamento emerg. Abitativa, concordato con Agenzia Sociale per la Casa, per le finalità previste dalla DGC 286/2016. Vico Croce Bianca 1/8 a	Comune di Genova - C. F. 00856930102	8.000	09/05/19
Vico Untoria 3/5		4.000	07/08/19
Vico Croce Bianca 1/1		12.000	08/08/19
Contributo Servizi psichici Comune di Genova finalizzato al sostentamento personale, concordato con il dipartimento Servizio Salute mentale Via Gallino 53a	Comune di Genova - C. F. 00856930102	3.100	erogaz.Mensile
Via Bercilli 4/22		1.500	erogaz.Mensile
Via Bercilli 4/10		1.500	erogaz.Mensile
Via Torricelli 7/26		2.006	erogaz.Mensile
Contributo Fondo morosità incolpevole finalizzato al Progetto di superamento emerg. Abitativa legata allo sfratto, concordato con Agenzia Sociale per la Casa. Via Coronata 38/9	Comune di Genova - C. F. 00856930102	8.000	09/05/19
Via Faenza 3/24		6.000	09/05/19
Via Sapri 12/23		5.524	19/06/19
Via Gallino 53A		8.000	19/06/19
	TOTALE	59.629,97	

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 105.471.900 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 2019

Signor Azionista,

La presente relazione è stata approvata collegialmente in data odierna. Il Collegio dà atto che i Soci hanno rinunciato ai termini di cui all'art. 2429 c.c.

L'organo di amministrazione ha così reso disponibili i seguenti documenti relativi all'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2019:

- progetto di bilancio, completo di rendiconto finanziario e nota integrativa;
- relazione sulla gestione;
- relazione sul governo societario

PREMESSA GENERALE

Dato atto della consolidata conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo riguardo a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

La presente relazione riassume quindi l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, co. 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;

- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, co. 5, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

ATTIVITA' DI VIGILANZA

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante.

Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto del collegio sindacale.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;

- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

BILANCIO D'ESERCIZIO

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- a) l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- b) Società per il Patrimonio Immobiliare – S.P.Im. S.p.A., in quanto società a controllo pubblico di cui all'art. 2, co.1, lett. m) del d.lgs. 175/2016 Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, ha predisposto ed approvato, ai sensi dell'art. 6, co. 4, del d.lgs. suddetto, la relazione sul governo societario, formata da:
 - i) uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, d.lgs. cit.);
 - ii) l'indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3; ovvero delle ragioni della loro mancata adozione (art. 6, co. 5);
- c) la revisione legale è affidata alla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. che ha predisposto la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 in data odierna, relazione che richiama l'attenzione su quanto indicato dagli Amministratori nella relazione sulla gestione nei paragrafi "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 2019" e "Continuità aziendale"

I punti richiamati riguardano:

1. Nuova Foce Srl in Liq.ne:
Gli amministratori ricordano che è ancora in essere la garanzia di S.P.IM. a BNL-BNP Paribas per il mutuo relativo all'acquisizione delle aree fieristiche da parte dell'ex controllata Nuova Foce srl.
È stato respinto il ricorso al TAR Liguria del gruppo Oudendal che mirava a far dichiarare nulla e/o inefficace l'aggiudicazione alla società CDS Holding Spa del lotto 1 (Palasport).
Controproposta del gruppo Em2C per euro 300.000 contro i 500.000 richiesti da S.P.IM.
2. Emergenza COVID-19
Attuazione delle misure previste dal protocollo condiviso di regolamentazione del 14 marzo 2020 che attuano le prescrizioni del legislatore e le indicazioni dell'autorità sanitaria per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus COVID-19 negli ambienti di lavoro.
3. Leasing e mutui rinvii scad.30/6
Richiesta moratoria ordinaria agli istituti di credito delle rate di leasing e mutuo sospendendo il pagamento delle quote capitale per 12 mesi. Operazione effettuata per prudenza a seguito dell'emergenza COVID-19 che potrebbe causare una flessione temporanea degli incassi.
4. Concessione di mutuo ipotecario

In data 30/04/2020 l'istituto di credito BPM ha deliberato a favore di S.P.I.M. la concessione di un mutuo ipotecario di Euro 4.000.000 per la realizzazione di un piano investimenti sugli immobili di proprietà, in particolare il rifacimento della copertura del mercato di Bolzaneto, l'adeguamento degli impianti della Torre Nord del Matitone ed interventi di Social Housing.

5. Convenzione per la vendita e la valorizzazione di immobili di proprietà del Comune di Genova

La convenzione è stata sottoscritta il 28 Maggio 2020 con il Comune di Genova, alla società S.P.I.M. sarà riconosciuto un compenso provvigionale per ogni immobile alienato o valorizzato grazie al proprio operato.

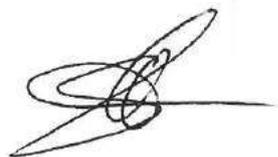
Riguardo la "Continuità Aziendale" il principale tema è quello dell'emergenza COVID-19: gli amministratori non evidenziano particolari rischi ed incertezze in grado di inficiare il principio della continuità aziendale. La flessione nel corso dei primi mesi dell'anno 2020 è stata del 9% relativamente agli incassi di locazioni, ma non si riscontrano previsioni nella flessione dei ricavi complessivi dell'anno tali da causare una situazione di sofferenza.

La società di revisione richiama inoltre l'attenzione sul paragrafo "Immobilizzazioni materiali" della Nota Integrativa. Come già indicato l'anno scorso in nota integrativa, a partire dall'esercizio 2018 è stato deciso un cambiamento di principio contabile per quanto riguarda il trattamento delle operazioni di locazione finanziaria, abbandonando il metodo patrimoniale, in parziale deroga a quanto previsto dal Principio Contabile Italiano OIC n.12, che prevede l'iscrizione dei canoni di locazione finanziaria a conto economico secondo il periodo di competenza o l'iscrizione del bene solo al momento del riscatto, ed adottando, invece, il metodo finanziario che prevede l'iscrizione del bene sin dall'avvio del contratto con contropartita il debito finanziario e l'iscrizione a conto economico di ammortamenti ed interessi sulla base del piano di ammortamento implicito nel contratto, secondo quanto disciplinato dal principio contabile internazionale IAS 17.

La società di Revisione peraltro non esprime rilievi in relazione ai sopra citati aspetti e pertanto il giudizio rilasciato dal Collegio Sindacale all'approvazione del Bilancio è positivo.

È quindi stato esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.);
- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;



- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, co. 5, c.c. non vi sono valori iscritti al punto B) 1 - 2) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- la società non detiene strumenti finanziari derivati;
- sono state acquisite informazioni dell'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

RISULTATO DELL'ESERCIZIO SOCIALE

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta esser positivo per Euro 421.041.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del collegio sindacale ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, si ritiene all'unanimità che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2019 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

Genova, il 15 giugno 2020

Il Collegio Sindacale

Pasla Macchi

Sophia Mariano

Elisabetta Calvi

**SOCIETÀ PER IL PATRIMONIO
IMMOBILIARE S.P.IM. S.p.A.**
Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019

**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 di
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 di Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. (la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, 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 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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 ai paragrafi "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 2019" e "Continuità aziendale" della relazione sulla gestione per quanto concerne le valutazioni fornite dagli Amministratori in merito al presupposto della continuità aziendale.

Richiamiamo inoltre l'attenzione su quanto indicato nel paragrafo "Immobilizzazioni materiali" della nota integrativa in merito al principio contabile adottato dalla Società per la contabilizzazione di alcune operazioni di leasing finanziario.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione ai sopra citati 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 S.P.IM. S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società al 31 dicembre 2019 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 S.P.IM. S.p.A. al 31 dicembre 2019 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 2019 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 Lagana
Socio

Genova, 15 giugno 2020