



Bilancio di esercizio 2021

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 1.005 (al netto di ammortamenti e svalutazioni di Euro 2.134.268) e una differenza fra i costi e i ricavi della gestione caratteristica di Euro 2.062.938.

L'utile d'esercizio evidenzia un equilibrio sia finanziario che economico e rispetta il primo degli obiettivi assegnati dall'azionista unico con il Documento Unico di Programmazione.

La Società

SPIM S.p.A. è la Società in house, 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.

Nel triennio 2019/2021 ha realizzato vendite di immobili per oltre 4,2 milioni ed attualmente gestisce un patrimonio residuo di 1.171 unità immobiliari. Fra le sue proprietà un immobile di particolare interesse è senz'altro la Torre Nord, immobile emblematico simbolo della città noto come "Matitone". Nell'esercizio ha avviato nuovi investimenti nel settore del Social Housing ed avviato il cantiere per la costruzione del nuovo Mercato dei Fiori creando, con il limitrofo Mercato Ortofrutticolo, un importante polo mercatale.

SPIM S.p.A., il cui ruolo strategico si è definito negli ultimi esercizi con la riconversione e riqualificazione di aree fondamentali per lo sviluppo economico e turistico della città impegnando, in assoluta prevalenza, risorse proprie.

Di seguito diamo evidenza delle attività di maggior rilievo intraprese nell'esercizio in esame suddivise nei seguenti argomenti:

1. Social housing
2. Costruzione e riqualificazioni immobiliari
3. Vendite immobiliari
4. Attività di gestione e locazione immobiliare
5. Manutenzioni straordinarie e ordinarie

1. INTERVENTI DI SOCIAL HOUSING

“Programma locale per la casa di social housing” ex Delibera di Giunta Regionale 1082/2009

SPIM nel 2018 ha firmato una convenzione con Comune di Genova e Regione Liguria per l’assegnazione e la gestione di alloggi da locare a canone moderato. Nel documento sono stati individuati 106 alloggi pervenuti a SPIM a seguito della fusione con la sua controllata Tono Srl, distribuiti in varie località del territorio comunale. L’intervento di social housing sostituisce quello previsto in via Maritano che consisteva nella realizzazione di 50 alloggi da locare a canone calmierato che, a causa di un iter travagliato dell’approvazione del progetto e la scarsa economicità dell’intervento è stato abbandonato perché non più sostenibile. Ciò ha indotto il Comune di Genova in accordo con SPIM ad elaborare un intervento sostitutivo, attuabile in tempi certi, che prevede la ristrutturazione dei 106 alloggi. Nel mese di febbraio 2021 è stata sottoscritta una nuova convenzione che estende l’intervento a 18 unità immobiliari di proprietà di SPIM, alternativo all’intervento di ristrutturazione di via Cremeno, quest’ultimo pervenuto a SPIM a seguito della scissione di Rigenova.

Vie Porro e Campasso – progetto di riqualificazione

I palazzi di Via Porro civ. 5-6-11 e Via Campasso civ. 39-41 (circa 130 unità immobiliari distribuiti su 5 immobili), espropriati ma non demoliti perché non ostacolavano la ricostruzione del nuovo Ponte San Giorgio, saranno oggetto della realizzazione di un “Programma residenziale di social housing” rivolto a giovani studenti e ad altro disagio abitativo. Il cd. “Decreto Genova” DL 109/2018 ha consentito al Comune di Genova di richiederne la retrocessione e, pertanto, a luglio 2021 sono stati conferiti a SPIM, mediante la creazione di un’apposita riserva di bilancio di Euro 5.296.425 denominata “Riserva

S. Giorgio". Gli immobili saranno oggetto di un rinnovamento a livello impiantistico/tecnologico e locati a partire dal secondo semestre 2023.

Gran parte degli interventi ricadranno nell'ambito del c.d. Superbonus, un'agevolazione prevista dal art. 119-121 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. Decreto Rilancio), convertito dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77, che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2023, per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

2. COSTRUZIONE E RIQUALIFICAZIONI IMMOBILIARI

Costruzione nuovo Mercato dei Fiori

La Civica Amministrazione ha affidato alla sua controllata SPIM la progettazione e costruzione in area ex Cociv adiacente all'attuale mercato ortofrutticolo, di un manufatto di circa 1.800 mq coperti e 6.000 mq scoperti atto ad ospitare il Nuovo Mercato dei Fiori.

La Stazione Unica Appaltate del Comune di Genova (SUAC) in data 19 Maggio 2021 ha aggiudicato per conto di SPIM S.p.A. l'appalto del valore di 3,3 milioni per la progettazione esecutiva e la realizzazione dell'opera al costituito RTI Rebora Costruzioni snc di Rebora Andrea & c. (mandataria) / La Commerciale srl / Mozzone Building System srl.

Ad oggi i lavori sono in fase avanzata di realizzazione ed il cronoprogramma prevede il completamento dell'opera entro luglio 2022. Si prevede un possibile aumento dei costi legati da un lato alla variante in corso d'opera prevista (circa 200.000 Euro) e dall'altra al maggior costo dei materiali legato alla particolare congiuntura a livello mondiale.

Mediocredito Centrale, tramite Banca Carige, ha ammesso l'intervento sopra descritto ad usufruire del "Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese" ex L. 662/96. Banca Carige ha deliberato nel 2021 un finanziamento di 3 milioni di Euro della durata di 6 anni, con un periodo di preammortamento di 18 mesi; una prima tranche di finanziamento di Euro 760.000 è stata erogata nel 2021. L'operazione, a partire dal secondo anno di ammortamento del mutuo, sarà sostenuta dalla cessione alla banca dei canoni di locazione che saranno pagati dal Comune di Genova e che ammonteranno a 250.000/anno.

Palazzo Galliera

La valorizzazione e la vendita di Palazzo Galliera in via Garibaldi 5, sito in posizione strategica nel cuore del centro storico di Genova, si colloca nell'ambito della convenzione sottoscritta fra il Comune di Genova e la sua controllata SPIM per il realizzo di immobili di proprietà della Civica Amministrazione.

Ad oggi è in fase di completamento l'iter deliberativo da parte del Comune di Genova finalizzato al conferimento dell'immobile a SPIM che dovrebbe concludersi entro luglio 2022 cui faranno seguito le attività necessarie alla progettazione della valorizzazione dell'immobile. Il Comune di Genova, in data 18 marzo 2022, ha inoltrato al Ministero della Cultura la richiesta relativa alla alienazione dell'edificio denominato "Ex Palazzo Galliera".

Rifacimento copertura del mercato ortofrutticolo di Bolzaneto

I lavori di rifacimento della copertura del Mercato ortofrutticolo sono stati affidati ad un'ATI composta da Co.sy.be (capogruppo) e l'impresa Borgatta Emilio srl. I lavori comincianti a fine 2020 e ad oggi il completamento delle opere è prevista entro dicembre 2022. L'importo stimato per l'intero intervento ammonta a circa 2,2 milioni di Euro ma si prevede un possibile aumento dei costi dei materiali legato alla particolare congiuntura a livello mondiale. Nello stesso progetto è stata inserita la manutenzione straordinaria delle travi in acciaio e la realizzazione dei camminamenti in copertura.

Chiostro del Chiappeto – Via Minoretti 34

Nel 2018 è stata sottoscritta una Convenzione fra Comune di Genova, Caritas, Curia Arcivescovile e SPIM ai fini della realizzazione di interventi di Social Housing per i quali è stato previsto un finanziamento pubblico di circa Euro 711.000 e che prevede a sua volta un co-finanziamento da parte del Soggetto Attuatore.

Sono stati trasformati in 6 alloggi le celle dei monaci del chiostro della S.S. Annunziata del Chiappeto di via Minoretti, in zona San Martino. La regia della divisione Social Housing di SPIM ha assicurato il mantenimento delle caratteristiche fondamentali dei locali, adattandoli alle esigenze abitative e, grazie agli investimenti sul riqualificazione ed efficientamento energetico, si sono messi in primo piano gli interventi "green" che caratterizzano i cantieri condotti dalla società. Il Comune di Genova, in coordinamento con Caritas nell'ambito del suo progetto di accompagnamento e inclusione sociale, ne garantiranno la gestione.

I lavori si sono conclusi nel mese di marzo 2022 e nel mese di aprile sono state completate le pratiche per l'ottenimento dell'agibilità con la conseguente consegna degli immobili a Caritas.

Villa Posalunga – l'ex scuola in Via Cadighiara

L'immobile è situato in zona Borgoratti, consta di una palazzina principale (ex scuola) e di una secondaria (ex casa del custode) divisa in due appartamenti.

Attualmente la gara d'appalto prevista nel 2021 relativa alla sistemazione delle aree esterne è stata sospesa visto l'ingente costo di realizzazione delle opere. Si sta valutando l'ipotesi di cessione della villa storica non più vincolata al cofinanziamento regionale per la realizzazione di immobili destinati ad Housing sociale. E' all'ipotesi la realizzazione di una scala di accesso indipendente per permettere la vendita di uno dei due immobili secondari.

Cremeno 37 (ex Scuola)

Con la stessa procedura descritta per l'immobile di Villa Posalunga, SPIM ha rinunciato a proseguire un intervento di recupero sull'immobile in oggetto perché ritenuto eccessivamente oneroso. Nel mese di luglio 2021 è stata pubblicata la selezione concorrenziale per la vendita dell'immobile e nel mese di marzo 2022 la società ha ricevuto offerta da parte di un soggetto privato che ha sottoscritto l'impegno all'acquisto entro il 31 dicembre 2022.

Mercato ovo avicolo del Campasso

In data 17 dicembre 2019 il Comune di Genova ha sottoscritto con SPIM 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 SPIM per il recupero di un edificio di grande valore architettonico. L'intervento si inserisce nella riqualificazione dell'area Sampierdarena – Campasso – Certosa con una particolare attenzione all'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali. Il progetto prevede la realizzazione di una scuola materna e di un impianto sportivo per rispondere alle esigenze del quartiere, contribuendo a realizzare un valido polo territoriale per la sicurezza della zona. SPIM già nel 2021 aveva completato i lavori necessari alla ricollocazione della cabina elettrica originariamente presente all'interno della struttura. Sono attualmente in corso i lavori di riqualificazione dell'immobile sostenuti dal Comune di Genova.

3. VENDITE IMMOBILIARI

I ricavi derivanti da vendite di immobili ammontano a Euro 1.266.567: sono stati venduti 16 immobili ad uso abitativo realizzando una plusvalenza sul valore di magazzino pari a Euro 176.274.

4. ATTIVITA' DI GESTIONE E LOCAZIONE IMMOBILIARE

Oltre alle attività di valorizzazione immobiliare e di edilizia sociale la Società si occupa della gestione del patrimonio immobiliare di proprietà.

Torre Nord: Contratto di locazione con il Comune di Genova

La Società ha in essere con il Comune di Genova il contratto di locazione della Torre Nord, con scadenza, prorogata a seguito di moratoria, al 30 giugno 2039 avente come oggetto la locazione di tutti gli spazi destinati ad uffici dai piani 0 al 24° (ad esclusione dell'ottavo piano di proprietà di Irasco) e n. 284 posti auto nella Piastra Ovest. L'importo del canone fatturato nell'esercizio ammonta a Euro 3.734.000, ivi compreso il nuovo contratto sottoscritto a febbraio 2021 dal Comune di Genova per il 20° piano il cui canone annuale ammonta a Euro 212.160 comprensivo di 8 posti auto. Per il solo 2021, in conseguenza dei costi di adeguamento e ristrutturazione sostenuti dalla Civica Amministrazione, è stata riconosciuta una riduzione del 50% del canone annuo del 20° piano.

Contratto di locazione dei locali da adibire a servizio di ristorazione

È regolarmente proseguito nell'anno 2021 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 2021 ammonta a Euro 86.613. Per la trattazione della nuova gara di locazione si rimanda al capitolo "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio".

Altri contratti di locazione Torre Nord

Nel complesso dell'edificio Matitone sono in essere ulteriori contratti di locazione:

- Andale S.r.l. con canoni maturati nel 2021 pari a Euro 20.777. Il contratto scadrà a marzo 2025.
- Parcheggi al piano "quota 10": si tratta di contratti di locazione individuale di posti auto. L'importo dei canoni del parcheggio ammonta a Euro 88.305.

Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto

SPIM è proprietaria dell'immobile destinato a Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto. Il contratto di locazione è stato sottoscritto da Società Gestione Mercato S.C.p.A., Società che, 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 dal Comune di Genova e, allo scadere di tale periodo, il terreno e le opere su di esso insistenti passeranno in proprietà del Comune. A questo proposito occorre rilevare che nel mese di aprile 2022 il Consiglio Comunale ha deliberato di prolungare il diritto di superficie dal 2040 al 2063; per un'esauritiva trattazione in merito si rimanda a pag. 16.

La sentenza della Corte di Cassazione, emessa in data 3 dicembre 2021 in merito al classamento del mercato ortofrutticolo di Bolzaneto, ha stabilito che la costruzione ricade sotto la categoria D/8 anziché E/9: di conseguenza il canone di locazione, come previsto contrattualmente, verrà incrementato di un valore pari all'IMU (in corso di definizione) che SPIM dovrà pagare per gli anni dal 2017 al 2021. Il canone provvisorio per l'anno 2021 ammonta a Euro 1.065.392. Il contratto scadrà l'8 ottobre 2028.

Locazioni di immobili ad uso abitativo e commerciale

I canoni di locazione fatturati nel 2021 sulle unità immobiliari ad uso abitativo ammontano a Euro 1.200.415; le locazioni su immobili ad uso commerciale ammontano a Euro 234.993.

Locazioni brevi

SPIM nell'esercizio ha testato, in linea con le sue strategie, il settore delle "locazioni brevi" destinando 2 unità abitative completamente arredate, ubicate nel Centro Storico, a locazione per studenti e trasfertisti. La vicinanza con alcune sedi dell'università di Genova ha attirato studenti stranieri e docenti e gli immobili sono stati locati a partire dal mese di settembre 2021. A seguito del positivo riscontro la società sta valutando di estendere l'iniziativa ad altre unità immobiliari del centro cittadino e, comunque, di utilizzare l'esperienza fatta per il più ampio progetto di riqualificazione del Centro Storico di cui al successivo paragrafo dedicato al Pinqua/PNRR. Il canone di locazione di competenza dell'esercizio è pari a Euro 4.620 oltre spese condominiali.

Manutenzioni ordinarie e straordinarie

Anche nell'anno 2021 è proseguita l'attività di manutenzione straordinaria programmata sull'edificio Torre Nord. Come convenuto con la Civica Amministrazione, le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria sono state assolve dall'Amministrazione Condominiale, ferma restando la supervisione tecnica di SPIM per tutte le partite di specifica competenza.

Per permettere il regolare funzionamento dell'impianto di climatizzazione si è intervenuti sostituendo sul circuito del caldo sia uno scambiatore a servizio dei piani bassi sia uno scambiatore a servizio dei piani alti, inoltre si è reso necessario il rifacimento dell'albero di trasmissione della torre evaporativa a servizio dei piani bassi e sono state sostituite alcune batterie dell'unità di trattamento dei piani alti su entrambe i circuiti caldo/freddo.

Al fine di migliorare il confort climatico dei piani alti è stata effettuata la fornitura e posa dei regolatori di piano.

Nell'attesa di iniziare le lavorazioni necessarie al riammodernamento degli impianti di climatizzazione dell'edificio, previste dal progetto GEN-IUS, si è reso necessario mantenere in uso il gruppo frigo di supporto per permettere il regolare funzionamento del condizionamento nel periodo estivo.

Per quanto riguarda invece le opere programmate di verifica e manutenzione dei dispositivi antincendio della torre si è provveduto alla sostituzione delle lampade di emergenza dei piani bassi e alla prosecuzione delle attività di prova e sostituzione, laddove necessaria, dei meccanismi di automazione delle finestre per l'evacuazione fumi in caso di incendio.

L'importo degli interventi di manutenzione straordinaria 2021 sulla Torre Nord ammonta a Euro 203.575. L'importo complessivo degli interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili a magazzino ammonta a Euro 284.349.

GEN-IUS

Il progetto denominato GEN-IUS (GENoa - Innovative Urban Sustainability) comprende la riqualificazione energetica di edifici pubblici (isolamento e riscaldamento), l'efficientamento dell'illuminazione interna integrata a elementi di domotica, l'efficientamento energetico di circa 16.000 impianti di pubblica illuminazione attraverso contributi erogati dalla Banca Europea per gli Investimenti (BEI).

SPIM ha affidato a IREN Smart Solutions la gestione del progetto di efficientamento a seguito di gara pubblica indetta dalla Stazione Unica Appaltante del Comune di Genova. Gli interventi messi in atto da IREN saranno totalmente finanziati tramite il risparmio ottenuto dall'efficientamento dell'edificio Matitone sugli impianti elettrici, di riscaldamento e di raffreddamento.

A seguito dell'aggiudicazione è stata stipulata e firmata la convenzione tra Spim e IREN Smart Solutions che sancisce l'avvio formale delle attività del Progetto GEN-IUS. In data 21/03/2022 è stata effettuata la presa in consegna degli impianti da parte di IREN e sono state avviate le attività propedeutiche alla cantierizzazione dell'appalto. Sono in via di definizione le procedure di lavorazione all'interno dei vari piani dell'edificio oltre che la definizione delle aree di cantiere esterne in accordo con le varie direzioni del Comune di Genova operative nel Matitone.

In parallelo IREN sta seguendo la parte di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti così come previsto dalla convenzione e dal contratto d'appalto.

GESTEAM

SPIM, su impulso del Comune di Genova, già dal 2020 ha sviluppato un portale aziendale intranet di gestione immobiliare denominato "Gesteam" per rinnovare il proprio gestionale aziendale Geim (ormai obsoleto e non più adatto alle esigenze della società), sia per rendere disponibili nuove funzionalità che per rendere più efficiente l'accesso alle informazioni. L'obiettivo del progetto era quello di creare un portale multAzienda con più elevati standard tecnici per la gestione amministrativa, commerciale, condominiale e tecnica di unità immobiliari/terreni di proprietà della Civica Amministrazione e delle sue controllate.

Tale progetto è stato promosso da SPIM anche nell'ambito dell'accordo di collaborazione per la condivisione degli asset digitali denominato "Genova Digitale". Nel mese di marzo 2022 è stata stipulata una convenzione con AMIU che ha aderito alla piattaforma Gesteam sulla quale sono stati già inseriti circa 2.000 immobili del 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.

	2021	2020	2019	2018
STATO PATRIMONIALE				
Margini				
Margine di tesoreria	68.177.665	74.328.914	75.867.238	74.686.339
Margine di struttura	636.084	2.539.821	6.631.903	3.752.568
Margine di disponibilità	18.810.157	8.764.336	14.464.317	16.102.155
Indici				
Indice di liquidità	4,71	5,49	4,93	5,60
Indice di disponibilità	0,50	0,72	0,57	0,46
Indice di copertura delle Immobilizzazioni	1,01	1,02	1,06	1,03
Indipendenza finanziaria	58,66%	56,90%	56,85%	57,78%
Leverage	1,70	1,75	1,76	1,73
CONTO ECONOMICO				
Margini				
Margine operativo lordo (EBIT)	2.062.938	1.796.746	745.626	492.395
Risultato operativo (EBITDA)	4.197.206	4.486.545	3.439.638	3.217.398
Indici				
Return on Equity (ROE)	0,001%	0,003%	0,36%	0,04%
Return on Investment (ROI)	0,99%	0,88%	0,36%	0,24%
Return on Sales (ROS)	26,31%	21,64%	9,59%	4,05%
ALTRI INDICI E INDICATORI				
Indice di rotazione del capitale investito (ROT)	3,77%	4,05%	3,79%	5,89%
Flusso di cassa gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	3.292.472	3.451.455	3.465.263	65.114.453
Flusso di cassa gestione caratteristica dopo le variazioni del CCN	4.412.195	4.772.721	4.795.390	15.557.078
Rapporto tra PFN e EBITDA	9,98	8,99	12,63	14,53
Rapporto D/E (Debt/Equity)	45,22%	47,78%	45,04%	47,31%
Rapporto oneri finanziari su MOL	35,12%	31,36%	40,64%	15,85%
of	0	7.663.092	7.663.092	7.233.092
di	13.286.089	7.741.418	1.419.442	451.760
df	55.126.433	55.724.323	62.626.823	54.440.877

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

S.P.Im. S.p.A. - Rendicontazione obiettivi di DUP 2021			
Obiettivo 1 - Equilibrio della gestione economico-finanziaria			
- Indicatore 1	Risultato esercizio non negativo	Obiettivo raggiunto	Utile esercizio 2021: € 1.005
Obiettivo 2 - Rispetto indirizzi azionista in materia di contenimento dei costi di funzionamento con particolare riferimento ai costi del personale in applicaz. D.Lgs. 175/2016			
- 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 triennio preced. 309,33% Valore a rendiconto 594,42%
- Indicatore 2	Rapporto % fra costi di funzionamento per servizi B7 del CE e valore della produzione non superiore rispetto alla media del triennio precedente	Obiettivo raggiunto	Valore medio triennio preced. 27,19% Valore a rendiconto 22,80%
Obiettivo 3 - Rispetto obblighi trasparenza ed anticorruzione			
- Indicatore 1	Pubblicazione su sito web della società del documento di attestazione dell'OIV	Obiettivo raggiunto	Il documento di attestazione dell'OIV sarà pubblicato sul sito istituzionale della Società entro i termini previsti dall'Autorità al 30 giugno 2022
- Indicatore 2	Aggiornamento piano triennale prevenzione corruzione e trasparenza	Obiettivo raggiunto	Il piano di programmazione triennale 2021-2023 sulla Trasparenza e Corruzione è stato pubblicato sul sito istituzionale della Società entro i termini previsti dall'Autorità al 30 aprile 2021
- Indicatore 3	Attuazione delle misure di prevenzione della corruzione (PTPCT) definite dall'Ente nell'ambito di apposite check list	Obiettivo raggiunto	La società ha introdotto una nuova procedura aziendale denominata GOV 6 relativamente alle modalità specifiche di segnalazione di irregolarità o illeciti
Obiettivo 4 - Valorizzazioni immobiliari			
- Indicatore 1	Valorizzazione e vendita Palazzo Galliera	Obiettivo raggiunto	In data 21 giugno 2021 è stato presentato lo studio di fattibilità tecnico-economico. Il Comune di Genova in data 18 marzo 2022 ha presentato istanza alla Soprintendenza finalizzata al conferimento dell'immobile a Spim entro il 2022
- Indicatore 2	Progetto valorizzazione immobili di Via Porro e Via Campasso (project financing) - Programma residenziale di social-housing	Obiettivo raggiunto	Ad agosto 2021 si è conclusa la gara per il servizio di Global Service degli impianti tecnologici con l'aggiudicazione dei lavori a Iren Smart Solution
Attestazione che oltre l'80% del fatturato sia stato effettuato nello svolgimento dei compiti affidati dall'ente pubblico socio		Si conferma che oltre l'80% del fatturato è stato effettuato nello svolgimento dei compiti affidati dal Comune di Genova a SPIM.	

SOCIETA' CONTROLLATE

Razionalizzazione e riordino delle partecipate

SPIM, non detiene alcuna società controllata operativa.

Per quanto concerne San Bartolomeo S.r.l. in liquidazione il bilancio finale della controllata, redatto il 30 novembre 2021, ha chiuso con un utile pari ad Euro 20.069. Il riparto di liquidazione ha assegnato ai soci le disponibilità liquide pro-quota, con un versamento a conguaglio del socio di minoranza Torre Elah a favore di SPIM di Euro 15.523 al fine di parificare la partecipazione alle perdite della società.

San Bartolomeo S.r.l. in liquidazione a dicembre 2021 è stata cancellata dal Registro Imprese.

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.

La chiusura dell'attività liquidatoria (e conseguente estinzione della Società) dipende dalla definitiva chiusura del contenzioso tributario con l'Agenzia delle Entrate. Qui di seguito una breve ricostruzione dei fatti.

Nel 2007 l'Agenzia delle Entrate aveva notificato alla Società un avviso di liquidazione dell'imposta di registro per un ammontare di Euro 8.183.184 che, con sentenza del 2008, è stato integralmente sgravato (*giudizio di primo grado CTP*).

L'Agenzia delle Entrate nel 2009 notificava ricorso in appello e con sentenza del 2011 veniva confermata la decisione di primo grado (*giudizio di secondo grado CTR*).

L'Agenzia delle Entrate nel 2012 notificava il ricorso presso la Corte di Cassazione avverso la sentenza del 2011; con sentenza del 2017 la Corte di Cassazione accoglieva, contro ogni previsione, il ricorso presentato cassando la sentenza e rinviando la causa alla stessa Commissione Tributaria Regionale (in diversa composizione). Alla luce di quanto esposto nell'esercizio 2017 la Società ha ritenuto necessario stanziare un fondo rischi disciplinato dall'OIC 31 e redatto su parere del Prof. Alberto Quagli per un importo di Euro 5.241.496.

Nelle more l'Agenzia delle Entrate nel 2018 notificava la cartella di pagamento per Euro 10.748.998, riferito all'avviso oggetto di giudizio. Il ruolo esattoriale veniva puntualmente impugnato e con sentenza del 2019 la Commissione Tributaria Regionale annullava l'avviso di liquidazione.

Contro quest'ultima sentenza nel 2020 l'Agenzia delle Entrate, mediante l'Avvocatura dello Stato, notificava il ricorso per cassazione.

La Società in data 23/06/2020 notificava il controricorso e ad oggi non risulta ancora fissata l'udienza di trattazione del fascicolo di fronte alla Sezione Tributaria della Corte di Cassazione.

Nel mese di febbraio 2022 è stato nominato l'avv. Luca Robustelli (in sostituzione dell'Avv. Marcello Bolognesi) al quale l'Amministratore di S.V.I. ha conferito procura a rappresentare e difendere la società in Cassazione.

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.

A fine 2020 SPIM ha iniziato i lavori di rifacimento della copertura del mercato che si prevede si concludano a fine anno 2022.

L'attività di gestione di S.G.M. è stata particolarmente rivolta a garantire la piena operatività del centro, pur in condizioni di pandemia, attivando fin dai primi giorni di marzo i protocolli necessari a garantire la sicurezza di operatori e utenti.

La Società collegata ha chiuso l'esercizio 2021 con una perdita di Euro 371.490.

L'esercizio risente dell'accantonamento di un fondo rischi stanziato per far fronte all'IMU, componente contrattuale del canone di locazione, e oggetto di controversia con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio.

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 2021. Nel corso dell'esercizio hanno dato le dimissioni un quadro responsabile del reparto tecnico e un'impiegata per pensionamento; nel 2021 sono state assunti 2 tecnici con contratto a tempo determinato di cui uno assunto a tempo indeterminato a marzo 2022. Nell'esercizio sono inoltre stati prorogati i contratti interinale di due risorse.

Poiché la controllata SVI non è dotata di personale la sua gestione è effettuata dal personale di SPIM in applicazione di specifico contratto 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 2021 ammontano a Euro 706.097 (619.179 anno 2020). L'aumento di circa il 14% rispetto all'anno precedente è dovuto principalmente al rafforzamento del reparto tecnico, rafforzamento necessario ad affrontare nuovi ed impegnativi incarichi quali la costruzione del nuovo mercato dei fiori e la ristrutturazione degli immobili nelle vie Porro e Campasso.

EVOLUZIONE PREVEDEBILE DELLA GESTIONE

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

- ⇒ Maggior impegno nell'individuazione di beni storici da riqualificare, valorizzare e restituire alla città, incidendo sul tessuto urbano, facilitando la fruizione di immobili propri e di terzi, generando opportunità di lavoro.

- ⇒ Destinazione di risorse nel campo del “social housing” con riguardo alle tematiche di efficientamento energetico e sviluppo territoriale sostenibile.
- ⇒ Apertura di nuovi cantieri per l’attuazione di investimenti relativi alla ristrutturazione, realizzazione e valorizzazione di immobili.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL’ESERCIZIO 2021

Variazione di classamento catastale del mercato di Bolzaneto

In data 25 gennaio 2022 è stata depositata la sentenza della Corte di Cassazione, emessa in data 3 dicembre 2021, in merito al classamento del mercato ortofrutticolo di Bolzaneto che ha stabilito che la costruzione ricade sotto la categoria D/8 anziché E/9 per le seguenti motivazioni: *“l’attività di commercializzazione di merci all’ingrosso è per definizione un’attività commerciale (art. 2915 c.c.)..... rientrando nella categoria E solo “... opere considerate extra commercium perché poste a comune servizio della collettività come per esempio ponti, ecc..... laddove al contrario la categoria D raggruppa immobili aventi destinazione commerciale, pertanto con capacità reddituale assoggettabile ad imposta...”*. La Corte ha rinviato la trattazione del valore della rendita catastale alla Commissione Tributaria Regionale della Liguria.

Nel frattempo, l’Agenzia del Territorio in data 8 marzo 2022 ha inviato a SPIM avviso di accertamento catastale elevando la rendita catastale del 5% rispetto al dato storico. Spim ha presentato ricorso depositato il 6 maggio 2022 presso l’Agenzia delle Entrate sulla base delle seguenti argomentazioni:

- l’accertamento prescinde da una precisa analisi delle caratteristiche e della particolarità della destinazione dell’immobile e della gestione dell’immobile che non è esercitata secondo modalità economiche e remunerative tipiche dell’impresa commerciale, anzi improntata ad una gestione di tipo pubblicistico finalizzata al mero recupero dei costi (al ricorso è stato allegato un prospetto che riepiloga i flussi di cassa dal 2002 al 2036 che ne evidenzia il risultato in perdita);
- l’immobile è destinato ad esigenze collettive, la proprietà è pubblica;

- è stata presentata la rideterminazione della rendita catastale basata su una più accurata valutazione tecnica sulla suddivisione delle consistenze, della destinazione d'uso e della costituzione volumetrica oltre che sui costi effettivi di costruzione.

In ragione della neutralità in conto economico del reale importo di Imu che, contrattualmente viene ribaltato al locatario SGM quale componente del canone di locazione, Spim non ha ritenuto di stanziare alcun importo a fondo rischi e, conseguentemente, un ricavo da locazione di pari importo.

Allungamento del diritto di superficie del mercato di Bolzaneto

Già dal 2017 si era convenuto con la Civica Amministrazione che occorresse prolungare il diritto di superficie gravante sul mercato ortofrutticolo di Bolzaneto al fine di riequilibrare il risultato dell'operazione che, come descritto nel paragrafo precedente, ha registrato perdite fin dal suo avvio. Nel corso del 2021 la Direzione Patrimonio del Comune di Genova ha affidato ad un perito esterno l'incarico di valutare lo stato del manufatto, la sua vita residua stimando un valore commerciale da attribuire all'eventuale prolungamento del diritto di superficie la cui scadenza originaria era prevista il 13 gennaio 2040.

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

Impegno di vendita dell'immobile di Via Giotto a Città Metropolitana

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

In data 17 maggio 2022 Città Metropolitana ha informato SPIM che il Ministro dell'Interno, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, ha decretato Città Metropolitana di Genova assegnataria delle risorse necessarie ai fini della realizzazione del progetto di riqualificazione del complesso immobiliare di Via Giotto. Si attende pertanto l'avvio degli adempimenti necessari alla stipula dell'atto di vendita.

Nuovo contratto di locazione dei locali da adibire a servizio mensa

A dicembre 2021 è stata pubblicata la sollecitazione alla manifestazione di interesse per la locazione e gestione dei locali adibiti a mensa all'interno del Matitone che ha prodotto la risposta da parte di 7 operatori esperti del settore. A febbraio 2022 è stata pubblicata la gara e in data 23 marzo 2022 sono state aperte le due offerte ricevute: l'aggiudicatario è risultato essere la società Mentelocale srl con sede in Genova, la loro offerta di locazione annua ammonta a Euro 113.640 contro l'offerta dell'attuale conduttore di Euro 100.500. Il subentro del nuovo locatario avverrà presumibilmente con decorrenza da settembre 2022.

Occorre annotare che Camst ha presentato, immediatamente dopo la chiusura della gara, una richiesta di accesso agli atti alla quale SPIM ha risposto consegnando tutta la documentazione richiesta. Alla data della presente relazione Camst non ha ritenuto necessario procedere ad ulteriori approfondimenti.

Acquisto dell'immobile ex Cinema Nazionale

Il 21 marzo 2022 Spim ha sottoscritto un contratto preliminare per l'acquisto di un immobile in via Molassana 37. Si tratta di una palazzina di 4 piani il cui piano terra e primo piano ospitano platea e galleria del cinema Nazionale, ai piani superiori si trovano 4 appartamenti. Il prezzo pattuito con i proprietari è di Euro 145.770; contestualmente alla sottoscrizione del preliminare Spim ha versato Euro 60.000 quale caparra confirmatoria. La cessione a Spim è condizionata dall'acquisto, da parte dei venditori, del sedime demaniale sul quale, in parte, è stato edificato l'immobile progettato nel 1933.

Progetto "Pinqua" Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare

Il Comune di Genova, nel mese di Aprile 2021, ha sottoscritto una convenzione con SPIM affinché la sua controllata predisponga una proposta progettuale finalizzata all'ottenimento da parte della Civica

Amministrazione in qualità di "soggetto proponente" di un finanziamento in merito ad un progetto di riqualificazione degli edifici denominati Metelino e Tabarca, entrambi in zona Vecchia Darsena di Genova. Il progetto è stato ammesso a finanziamento e SPIM è stata individuata quale "soggetto attuatore". Il finanziamento ricade sotto la Legge 27/12/2019 n. 160 ed in osservanza del decreto interministeriale n. 395 del 16/9/2020 (Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare – "Pinqu") è stato inserito dal MEF all'interno del PNRR rimodulando in parte le tempistiche relative al completamento delle opere da realizzarsi entro il primo trimestre 2026.

Nell'ambito di tale progetto sono previsti inoltre gli interventi su due immobili siti in via Prè civ. 12 e 14, in parte di proprietà di SPIM e in parte di proprietà del Comune di Genova, da utilizzare per edilizia residenziale di tipo sociale convenzionata a canone moderato. E' stato completato il progetto definitivo e sono in fase di avvio le attività di appalto per la progettazione esecutiva e la realizzazione dell'intervento, che sarà completato entro il 2024. L'importo stimato ad oggi dell'intervento è di 1,8 milioni di Euro.

Del progetto fa parte anche il recupero di Palazzo Degli Scalzi in via Balbi 9. SPIM ha sottoscritto con la società proprietaria un accordo che prevede l'acquisto dell'immobile da parte del Comune di Genova che avverrà entro giugno 2022; anche questo progetto è stato ammesso a finanziamento e la Civica Amministrazione sta valutando l'ipotesi di individuare SPIM come "soggetto attuatore" anche per questo intervento. L'importo stimato ad oggi dell'intervento è di 9 milioni di Euro.

Corso Podesta'/Via degli Archi – Lavori di impermeabilizzazione

Il Comune di Genova - Direzione Facility Management ha destinato nel proprio bilancio l'importo di Euro 525.000 da corrispondere a SPIM per eseguire i lavori di impermeabilizzazione per l'eliminazione delle infiltrazioni.

SPIM ha ottenuto l'autorizzazione da parte della Soprintendenza all'esecuzione delle opere ed ha completato la progettazione definitiva ed esecutiva dell'intervento.

E' attualmente in corso la procedura d'appalto per l'individuazione della ditta esecutrice dei lavori che, si prevede, di iniziare entro giugno 2022 e che saranno completati indicativamente entro marzo 2023.

Nuovo mercato dei Fiori – Manifestazione Euroflora 2022

SPIM, come già ampiamente esposto a pag. 3, terminerà a giugno 2022 i lavori di costruzione del nuovo mercato dei Fiori di Genova. Si tratta di un manufatto innovativo a basso consumo di energia, costruito con materiali naturali e tecnologicamente molto avanzato. A ridosso del nodo autostradale di Bolzaneto si è pertanto realizzato un polo logistico destinato ai settori agroalimentare e florovivaistico. Data la coincidenza dei lavori con la manifestazione Euroflora 2022, SPIM ha allestito un corner nel quale ha presentato sia il nuovo manufatto che il nuovo marchio, già registrato, del mercato dei Fiori.

CONTINUITA' AZIENDALE

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

Preme tuttavia segnalare che non si rilevano a carico della società particolari incertezze conseguenti l'emergenza pandemica ed alla particolare congiuntura a livello mondiale tali da inficiare il presupposto della continuità aziendale che, pertanto, viene riscontrato dagli Amministratori alla data di redazione del presente bilancio. La previsione dei flussi finanziari nell'arco dei 12 mesi attesta la capacità della Società di evitare situazioni di sofferenza finanziaria.

Infine si rammenta che per la messa in sicurezza dell'ambiente di lavoro sono state definite, con apposita procedura, le modalità operative di raccolta e gestione delle certificazioni verdi garantendo il rispetto dei dettati in materia di privacy; è stato disposto il controllo del green pass all'ingresso della sede societaria; sono stati adottati i dispositivi sanitari e di prevenzione quali gel e mascherine.

CRITICITA' DI S.P.Im.

Le principali criticità dell'attività aziendale sono riferibili:

- all'IMU pagata sugli immobili destinati ad edilizia sociale, pervenuti a SPIM dalla fusione di Tono, che ammonta a Euro 638.268 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;
- al 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 circa 600.000 Euro;
- all'apertura contemporanea di nuovi cantieri (costruzione del nuovo mercato dei fiori, rifacimento del tetto del mercato di Bolzaneto, ristrutturazione interna di 124 immobili sparsi in diverse zone della città e dell'efficientamento energetico di 5 condomini delle vie Porro e Campasso) che potrebbero subire rallentamenti a causa dell'aumento dei costi e dei ritardi nell'approvvigionamento dei materiali da costruzione; ulteriori ritardi sono ascrivibili alle conseguenze dell'emergenza pandemica.

PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

Di seguito si riportano le tabelle inerenti il processo di valutazione del rischio secondo quanto disposto dall'art. 6, comma 2, D.Lgs. n. 175/2016.

AREA DI RISCHIO	CLASSE DI RISCHIO	DEFINIZIONE DELLA TIPOLOGIA DI EVENTI	PROPENSIONE AL RISCHIO	STRATEGIA AZIENDALE
FINANZIARIA	Liquidità	Rischio di non essere in grado di far fronte ai fabbisogni finanziari attesi	Basso	Gestire la liquidità, attraverso la redazione mensile del cash flow elaborato dal settore amministrativo, in coerenza con le decisioni del Cda.
	Tasso	Perdite economiche/finanziarie derivanti da variazione dei tassi d'interesse con impatto sui livelli degli oneri/proventi finanziari originati da attività e passività a tasso variabile e sul valore di attività e passività finanziarie a tasso fisso	Basso	Monitorare il mercato finanziario in coerenza con la policy finanziaria della società al fine di: assicurare le migliori condizioni di investimento; diversificare le fonti di investimento.
	Controparti Finanziarie	Rischio legato al mancato rimborso dei prestiti contratti con gli Istituti di Credito	Basso	Attraverso lo strumento del cash flow mensile verificare costantemente le disponibilità finanziarie, trasferendo strategicamente nei conti correnti i fondi per il rimborso delle rate di finanziamento nonché per l'operatività corrente e straordinaria.

AREA DI RISCHIO	CLASSE DI RISCHIO	DEFINIZIONE DELLA TIPOLOGIA DI EVENTI	PROPENSIONE AL RISCHIO	STRATEGIA AZIENDALE
STRATEGICO	Sicurezza sul lavoro	Reati commessi in violazione delle norme antinfortunistiche, tutela dell'igiene e salute sul lavoro	Basso	<p>Spim ha redatto il Documento di Valutazione dei Rischi ai sensi del DL 81/2008 e s.m.l. Il documento è frutto di un processo di valutazione dei rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori derivanti da pericoli presenti sul luogo di lavoro; è utilizzato principalmente come base per trasmettere informazioni alle persone interessate e per monitorare le misure di prevenzione e protezione necessarie.</p> <p>Il Modello Organizzativo - parte B adottato da Spim aliena le procedure aziendali quali la verifica dell'idoneità tecnico/professionali delle imprese di appalto e subappalto e dei lavoratori autonomi. Spim presidia particolarmente i seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - designazione del Responsabile dei lavori e, ove necessario, del Direttore dei lavori; - pianificazione delle fasi di lavorazione e la loro valutazione con particolare riferimento alle attività interferenti il contomo del cantiere; - predisposizione del Documento di Valutazione dei Rischi Interferenziali da inviare all'offerente ai fini della formulazione dell'offerta e parte integrante del contratto.
	Reati ambientali	Violazione delle normative in tema distruzione e deterioramento ambientale	Basso	<p>Spim ha redatto un Manuale per la Gestione Ambientale cui deve uniformarsi l'operato degli organi sociali, dei dipendenti, dei collaboratori, dei soggetti esterni che operano in nome e/o per conto della società allo scopo di prevenire comportamenti scorretti o non in linea con le direttive della Società. I reati considerati sono riconducibili ad azioni legate allo scarico di materiali inquinanti, di acque reflue industriali contenenti sostanze pericolose ed in generale ad attività di gestione dei rifiuti non autorizzata.</p>

AREA DI RISCHIO	CLASSE DI RISCHIO	DEFINIZIONE DELLA TIPOLOGIA DI EVENTI	PROPENSIONE AL RISCHIO	STRATEGIA AZIENDALE
di PROCESSO	Rispetto di leggi, normative e contratti	Mancato rispetto delle leggi e delle normative di riferimento	Basso	Il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo della Società è stato redatto, oltre che del D.Lgs 231/01, secondo le seguenti linee guida di Confindustria: - identificazione delle aree a rischio di commissione di reati - definizione di adeguate procedure/protocolli e sistemi di controllo interno - istituzione di un Organismo di Vigilanza - formazione e sensibilizzazione a tutti i livelli aziendali sull'adozione di un Codice Etico aziendale
	Rischio legato alla contrattualistica	Rischio connesso ad irregolarità nella gestione dei contratti	Basso	Nomina RUP con competenze specifiche e formazione in materia di contratti pubblici. Creazione di un Albo dei Fornitori attraverso del portale messo a disposizione dalla Suite DittaPA. La procedura adottata da Spim consente di dare evidenza pubblica ad affidamenti specifici e richiedere manifestazioni di interesse agli operatori interessati ai servizi o beni da fornire.
	Rischio legato a disposizioni interne	Mancato rispetto dei principi etici della società da parte dei fornitori, partner e dipendenti della stessa	Basso	La società si è dotata di un Modello organizzativo (ai sensi del D.Lgs. 231/01) ovvero di procedure formalizzate che tengono conto, nell'operatività e negli obiettivi aziendali, delle esigenze di legalità e prevenzione dei reati. Per gli aspetti di propria competenza, tutti gli esponenti aziendali, Interni ed esterni, adottano, ciascuno per gli aspetti di propria competenza, comportamenti conformi al modello organizzativo, al codice etico, alle procedure e regolamenti, procure, deleghe e disposizioni organizzative.
	Rischio legato alle attività di cantiere	Mancato rispetto degli obiettivi temporali ed economici nella realizzazione dell'opera	Medio	L'attività connessa ai cantieri in essere ha portato la Società a dotarsi di procedure di monitoraggio e gestione dell'appalto a partire dalle prime fasi di progettazione dell'opera. I progetti prima di essere messi in gara sono verificati da Società esterne accreditate e successivamente validati dal RUP. Sono affidati incarichi di Direzione Lavori specialistiche sia a livello architettonico, impiantistico e anche a livello ambientale. L'ufficio tecnico identifica dei Direttori Operativi di Cantiere partecipando attivamente alle riunioni operative di cantiere affiancando il RUP nel controllo e supervisione della realizzazione dell'opera.

AREA DI RISCHIO	CLASSE DI RISCHIO	DEFINIZIONE DELLA TIPOLOGIA DI EVENTI	PROPENSIONE AL RISCHIO	STRATEGIA AZIENDALE
INFORMATION TECHNOLOGY	Adeguamento normativo dei sistemi informatici	Mancato rispetto delle leggi e delle normative di riferimento	Basso	Il sistema informatico societario è stato adeguato alla normativa prevista dal Garante della Privacy ai sensi del Regolamento generale per la protezione dei dati personali 2016/679. Il Responsabile della Protezione dei Dati (RPD) è l'Avv. Maurizio Castagno, consulente esterno all'azienda.
	Adeguamento delle attrezzature informatiche	Vulnerabilità, alterazione, manipolazione o perdita dati tali da inficiare la completezza, l'affidabilità, la riservatezza delle informazioni e l'operatività aziendale.	Basso	La protezione dei dati è garantita dall'archiviazione esterna all'azienda all'interno di due diversi datacenter (una a Milano e una a Genova) entrambi dotati di elevati livelli di sicurezza al fine di garantire il disaster recovery e la business continuity secondo sistemi di sicurezza avanzanti e costantemente aggiornati. I Backup vengono fatti in maniera incrementale ogni giorno e globale una volta alla settimana in entrambe le sedi.
	Formazione del personale in materia di rischi informatici	Mancato rispetto da parte di dipendenti e dirigenza della normativa relativa alla protezione dei dati.	Basso	La Società ha organizzato corsi di formazione in tema di Cyber Security al fine di sensibilizzare il personale sui temi della protezione dei dati aziendali e delle persone e di fornire adeguata conoscenza: - delle normative di riferimento - dei potenziali rischi di attacco ai dati ed alle informazioni aziendali

Di seguito, in sintesi, altre tipologie specifiche di rischio e incertezze che vengono costantemente monitorate dalla Società:

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 si ricorda che, in chiusura dell'esercizio 2017, era stato accantonato un fondo svalutazione immobili a magazzino che nell'esercizio in esame residua per Euro 5.251.961.

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 del rallentamento della ripresa economica come conseguenza dell'emergenza sanitaria e della recente crisi bellica.

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 SPIM con le parti correlate. Le tabelle riportano, oltre ai rapporti con il Comune di Genova, i rapporti patrimoniali ed economici con le Società partecipate dal Comune stesso.

S.P.Im. S.p.A. - Rapporti con parti correlate Bilancio 2021		
Parte Correlata	Natura Ricavi	Ricavi 2021
SVI SRL IN LIQUIDAZIONE	A5 - Prestazioni per contratti di servizio	500
SAN BARTOLOMEO SRL IN LIQUIDAZIONE	A5 - Prestazioni per contratti di servizio	9.167
S.G.M	A1 - Proventi fitti attivi	1.066.098
	A5 - Proventi diversi	5.323
COMUNE DI GENOVA	A1 - Proventi fitti attivi	3.755.039
	A5 - Prestazioni di servizio	179.971
	A5 - Proventi diversi	545.435
	C16 - Interessi attivi finanziamento	95.869
A.M.T. S.P.A	A5 - Rimborsi diversi IMU	210.817
A.M.I.U.S.P.A	A1 - Proventi fitti attivi	12.726
	A5 - Proventi vari per analisi tecnica	26
AMIU BONIFICHE S.P.A	A1 - Proventi fitti attivi	0
	A5 - Proventi diversi	0
Parte Correlata	Natura Costi	Costi 2021
COMUNE DI GENOVA	B6bis - immobili da rivendere Via Casotti	-73.500
COMUNE DI GENOVA	B7 - Spese prestazioni diverse	-2.532
SAN BARTOLOMEO	B6bis - immobili da rivendere cabina elettrica SS Giacomo e Filippo	-7.371
Parte Correlata	Natura Immobilizzazioni	Immobilizzazioni 2021
COMUNE DI GENOVA	BI/6 - Immobilizzazioni In corso-Diritto Sup.Mercato Fiori	90.000
S.G.M	BI/1 - Immobilizz. Materiali - Fabbricati	81.500
Parte Correlata	Natura Patrimonio Netto	Immobilizzazioni 2021
COMUNE DI GENOVA	AVI - Riserva "San Giorgio" - conferim. Immobili Porro e Campasso	5.296.425
Parte Correlata	Natura Crediti	Crediti 2021
SVI SRL IN LIQUIDAZIONE	CII 2) - Fatture da emettere contratti di servizio	500
	CII 2)- Crediti finanziari	427.358
	CII 2) - Credito da consolidamento	62.027
S.G.M	CII 3) - Crediti per fatture emesse	80.000
COMUNE DI GENOVA	CII 4) - Crediti per fatture emesse	326
	CII 4) - Crediti per fatture da emettere	485.058
	CII 4) - Crediti diversi	8.436
AMIU BONIFICHE S.P.A	CII 5) - Crediti per fatture da emettere	
Parte Correlata	Natura Debiti	Debiti 2021
SVI SRL IN LIQUIDAZIONE	D9 - Oneri per adesione al consolidato fiscale	-191.758
S.G.M	D10 - Debiti commerciali per fatture da ricevere	
COMUNE DI GENOVA	D10 - Debiti commerciali per fatture ricevute	-84.000
	D11 - Debiti diversi	-323.057
I.R.E	D10 - Debiti per fatture da ricevere	-157.613
	D11 - Debiti diversi	-226.082

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 2021, stabilito dall'art. 106 del DL 18/2020 ed 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 2020)

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

umenti 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 31/12/2020 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.

	2021	2020	2019	2018
STATO PATRIMONIALE				
Margini				
Margine di tesoreria	68.177.665	74.328.914	75.867.238	74.686.339
Margine di struttura	636.084	2.539.821	6.631.903	3.752.568
Margine di disponibilità	18.810.157	8.764.336	14.464.317	16.102.155
Indici				
Indice di liquidità	4,71	5,49	4,93	5,60
Indice di disponibilità	0,50	0,72	0,57	0,46
Indice di copertura delle immobilizzazioni	1,01	1,02	1,06	1,03
Indipendenza finanziaria	58,66%	56,90%	56,85%	57,79%
Leverage	1,70	1,76	1,76	1,73
CONTO ECONOMICO				
Margini				
Margine operativo lordo (EBIT)	2.052.938	1.796.746	745.626	492.335
Risultato operativo (EBITDA)	4.197.206	4.486.545	3.439.638	3.217.398
Indici				
Return on Equity (ROE)	0,001%	0,003%	0,36%	0,04%
Return on Investment (ROI)	0,99%	0,88%	0,36%	0,24%
Return on Sales (ROS)	26,31%	21,64%	9,59%	4,05%
ALTRI INDICI E INDICATORI				
Indice di rotazione del capitale investito (ROT)	3,77%	4,05%	3,79%	5,89%
Flusso di cassa gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	3.292.472	3.451.455	3.465.262	65.114.453
Flusso di cassa gestione caratteristica dopo le variazioni del CCN	4.412.195	4.772.721	4.795.390	15.557.078
Rapporto tra PFN e EBITDA	9,98	8,99	12,63	14,53
Rapporto D/E (Debt/Equity)	45,22%	47,78%	45,04%	47,31%
Rapporto oneri finanziari su MOL	35,12%	31,36%	40,64%	15,85%
cf	0	7.663.092	7.663.092	7.253.092
di	13.256.089	7.741.419	1.419.442	451.760
pf	58.129.433	65.724.823	62.528.923	54.440.877

2.2 Indicatori prospettici

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

Indicatore di sostenibilità del debito		
DSCR - Debt Service Coverage Ratio	anno 2022	4,86

L'indicatore di sostenibilità del debito rileva che le entrate di liquidità dell'esercizio 2022, dedotte le uscite di liquidità previste per lo stesso periodo, sono in grado di coprire i debiti da finanziamento, capitale più interessi, nel breve periodo.

2.3 Altri strumenti di valutazione

Fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, la Società SPIM 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 31/12/2021

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 2021, sono di seguito evidenziate.

1. LA SOCIETÀ

SPIM S.p.A. è la Società per la promozione del patrimonio immobiliare, partecipata al 100% dal Comune di Genova, ha promosso, a partire dal 2001, un innovativo percorso di promozione e di gestione del patrimonio immobiliare comunale, articolato su due linee guida:

- gestione del processo di dismissione e valorizzazione del patrimonio comunale disponibile;
- promozione e realizzazione di interventi immobiliari al servizio della Civica Amministrazione e dei cittadini.

2. LA COMPAGINE SOCIALE

L'assetto proprietario della Società al 31 dicembre 2021 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 un Consiglio di Amministrazione nominato con delibera assembleare in data 29 giugno 2020 sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022.

I componenti del Consiglio sono:

Presidente e Amministratore Delegato Stefano Franciolini

Consigliere Federica Solimena

Consigliere Natale Gatto

4. ORGANO DI CONTROLLO – REVISORE

L'organo di controllo è costituito da un collegio sindacale con delibera assembleare in data 29 giugno 2021 e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

La revisione è affidata a Deloitte & Touche S.p.A. come da delibera assembleare del 23 settembre 2019 e scade con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021.

5. IL PERSONALE

La situazione del personale occupato alla data del 31/12/2021 è la seguente: n. 10 dipendenti a tempo indeterminato e n. 3 dipendenti a tempo determinato ai quali è applicato il CCNL del settore Commercio e Terziario. Sono inoltre presenti 2 interinali che svolgono attività di supporto al reparto tecnico. Di seguito la tabella di riepilogo dei costi inerenti il personale:

COSTI DEL PERSONALE 2021

Stipendi lordi		458.915,99
Oneri sociali dipendenti:		
Contributi INPS	135.333,14	
Contributi INAIL	2.333,16	
Contributi EST - CONACO	1.548,17	
Contributi QU.AS.e Quadrifor	800,00	
Contributi FONTE f.do pensione	360,36	
Sopravv. attiva contrib. Quas anni precedenti -	962,00	
		139.412,83
Trattamento fine rapporto		47.527,29
Costo lavoro interinale		60.241,15
	Totale a bilancio	706.097,26

6. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31 dicembre 2021

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.

6.1. 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.

6.1.1. Esame degli indici e dei margini significativi

Si rimanda alle tabelle del punto 2.1

6.1.2. Valutazione dei risultati.

L'utile di esercizio di Euro 1.005 e la differenza fra i costi e i ricavi della gestione caratteristica di Euro 2.062.938, 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 2018/2020 realizzando vendite di immobili per circa 4,2 milioni, razionalizzando le partecipazioni societarie e la struttura finanziaria a sostegno degli investimenti. In conseguenza di ciò l'indebitamento si è ridotto del 32% nel triennio.

7. 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.

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. Detto andamento si riscontra peraltro anche dagli indici di redditività.

8. 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:

- 8.1. *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;*
- 8.2. *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;*
- 8.3. *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;*
- 8.4. *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 - Codice Etico DPR 16/04/2013 n. 62	
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'efficiamento 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 2021, così come Vi è stato presentato, da cui emerge l'utile di esercizio pari ad Euro 1.005 che si propone destinare come segue:

- 5% pari a Euro 50 a riserva legale
- Euro 955 a riserva straordinaria

Genova, 30 maggio 2022

L' Amministratore Delegato

Dott. Stefano Franciolini



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

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

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

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	1.358.172	1.077.619
Totale immobilizzazioni immateriali	1.358.172	1.077.619
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	98.847.842	100.605.073
2) impianti e macchinario	2.387.496	2.454.226
4) altri beni	35.900	26.731
5) immobilizzazioni in corso e acconti	18.546.674	9.806.443
Totale immobilizzazioni materiali	119.817.912	112.892.473
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	109.900	109.900
Totale partecipazioni	109.900	109.900
2) crediti		
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	678.479
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	6.984.613
Totale crediti verso controllanti	0	7.663.092
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.679	7.504
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso altri	2.679	7.504
Totale crediti	2.679	7.670.596
Totale immobilizzazioni finanziarie	112.579	7.780.496
Totale immobilizzazioni (B)	121.288.663	121.750.588
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	67.454.975	68.857.833
Totale rimanenze	67.454.975	68.857.833
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	747.750	980.630
Totale crediti verso clienti	747.750	980.630
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	489.885	643.919
Totale crediti verso imprese controllate	489.885	643.919
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	80.000	206.300
Totale crediti verso imprese collegate	80.000	206.300
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	506.322	181.051

Totale crediti verso controllanti	506.322	181.051
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	130.781
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	130.781
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	197.721	545.598
Totale crediti tributari	197.721	545.598
5-ter) imposte anticipate	3.026.295	3.233.710
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	183.529	66.933
Totale crediti verso altri	183.529	66.933
Totale crediti	5.231.502	5.988.922
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	13.256.089	7.741.418
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide	13.256.089	7.741.418
Totale attivo circolante (C)	85.942.566	82.588.173
D) Ratei e risconti	616.079	613.870
Totale attivo	207.847.308	204.952.631
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	102.391.900	102.391.900
IV - Riserva legale	23.778	23.619
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	709.326	871.613
Riserva avanzo di fusione	627.775	627.775
Varie altre riserve	18.170.963	12.709.225
Totale altre riserve	19.508.064	14.208.613
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.005	3.185
Totale patrimonio netto	121.924.747	116.627.317
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	6.784.878	6.784.878
4) altri	11.552.217	12.146.397
Totale fondi per rischi ed oneri	18.337.095	18.931.275
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	334.920	393.482
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.142.745	3.260.187
esigibili oltre l'esercizio successivo	49.986.688	52.464.336
Totale debiti verso banche	55.129.433	55.724.523
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	342.814	1.086.831
Totale debiti verso fornitori	342.814	1.086.831
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	195.099	279.191
Totale debiti verso imprese controllate	195.099	279.191
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	37.820
Totale debiti verso imprese collegate	0	37.820

11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	407.057	376.104
Totale debiti verso controllanti	407.057	376.104
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	383.695	643.091
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	383.695	643.091
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	318.646	484.506
Totale debiti tributari	318.646	484.506
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	38.810	41.525
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	38.810	41.525
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	320.380	431.567
Totale altri debiti	320.380	431.567
Totale debiti	57.135.934	59.105.158
E) Ratei e risconti	10.114.612	9.895.399
Totale passivo	207.847.308	204.952.631

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.839.583	8.301.461
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(589.460)	(747.548)
5) altri ricavi e proventi		
altri	2.924.085	2.806.955
Totale altri ricavi e proventi	2.924.085	2.806.955
Totale valore della produzione	10.174.208	10.360.868
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	505.621	622.346
7) per servizi	2.319.813	2.287.056
8) per godimento di beni di terzi	6.236	6.727
9) per il personale		
a) salari e stipendi	458.916	438.336
b) oneri sociali	139.413	134.425
c) trattamento di fine rapporto	47.527	37.033
e) altri costi	60.241	9.384
Totale costi per il personale	706.097	619.178
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	65.021	61.755
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.069.247	2.628.044
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.134.268	2.689.799
14) oneri diversi di gestione	2.439.235	2.339.016
Totale costi della produzione	8.111.270	8.564.122
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.062.938	1.796.746
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
Totale proventi da partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	113.474	193.931
Totale proventi diversi dai precedenti	113.474	193.931
Totale altri proventi finanziari	113.474	193.931
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.474.114	1.407.312
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.474.114	1.407.312
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.360.640)	(1.213.381)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	16.570	-
Totale svalutazioni	16.570	0
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(16.570)	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	685.728	583.365
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	512.382	422.301
imposte relative a esercizi precedenti	(4)	(7.142)
imposte differite e anticipate	164.081	165.021

proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	(8.264)	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	684.723	580.180
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.005	3.185

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.005	3.185
Imposte sul reddito	684.723	580.180
Interessi passivi/(attivi)	1.360.640	1.213.381
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	2.046.368	1.796.746
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.134.268	2.689.799
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(888.164)	(1.035.090)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.246.104	1.654.709
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.292.472	3.451.455
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.402.858	720.592
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	232.880	76.322
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(744.017)	775.136
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(2.209)	(80.209)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	513.197	(642)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(282.986)	(169.933)
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.119.723	1.321.266
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	4.412.195	4.772.721
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.360.640)	(1.213.381)
(Imposte sul reddito pagate)	(507.314)	(62.337)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(58.562)	(4.177)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(1.926.516)	(1.279.895)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.485.679	3.492.826
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(3.698.261)	(351.276)
Disinvestimenti	0	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(345.574)	(17.174)
Disinvestimenti	0	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	7.667.917	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	3.624.082	(368.450)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	760.000	4.000.000
(Rimborso finanziamenti)	(1.355.090)	(802.400)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(595.090)	3.197.600
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	5.514.671	6.321.976
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	7.741.418	1.419.442
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	7.741.418	1.419.442
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	13.256.089	7.741.418
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	13.256.089	7.741.418
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il Bilancio d'esercizio al 31/12/2021, 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 2021 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. 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 che, con atto notarile del 29 aprile 2022, è stato prolungato al 14 gennaio 2063.

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 ed 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 ed 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.

Leasing finanziario - In data 21 dicembre 2018 la porzione di immobile "Torre Nord - piani 1-7" è stata riscattata anticipatamente. Contemporaneamente il contratto di lease-back inerente la porzione di immobile "Torre Nord piani 9-24", è stato rinegoziato e allungato a dicembre 2038. Nell'esercizio in oggetto, a seguito della moratoria concessa da Intesa Sanpaolo inerente la rata di leasing scadente il 30 giugno 2020, il leasing è stato ulteriormente allungato al 30 giugno 2039.

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:

- 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 ritengono 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.

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 riverteranno di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

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

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

Rendiconto Finanziario

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

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

Le categorie di flussi finanziari sono presentate nella sequenza sopra indicata. Il flusso finanziario dell'attività operativa è determinato con il metodo indiretto, ovvero rettificando l'utile o la perdita d'esercizio riportato nel conto economico.

La somma algebrica dei flussi finanziari di ciascuna categoria sopraindicata rappresenta la variazione netta (incremento o decremento) delle disponibilità liquide avvenuta nel corso dell'esercizio. La forma di presentazione del rendiconto finanziario è di tipo indiretto.

L'OIC 10 introduce le seguenti modifiche:

- a. gli interessi pagati e incassati sono presentati distintamente tra i flussi finanziari dell'attività operativa, salvo particolari casi in cui essi si riferiscono direttamente ad investimenti (attività di investimento) o a finanziamento

(attività di finanziamento);

b. i dividendi incassati e pagati sono presentati distintamente, rispettivamente, nell'attività operativa e nell'attività di finanziamento;

c. i flussi finanziari relativi alle imposte sul reddito sono indicati distintamente e classificati nell'attività operativa.

ALTRE INFORMAZIONI

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

MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

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

BI) Immobilizzazioni immateriali

BII) Immobilizzazioni materiali

BIII) Immobilizzazioni finanziarie.

OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

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.

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 seguite nelle apposite tabelle.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.263.306	1.263.306
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	185.687	185.687
Valore di bilancio	1.077.619	1.077.619
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	345.574	345.574
Ammortamento dell'esercizio	65.021	65.021
Totale variazioni	280.553	280.553
Valore di fine esercizio		
Costo	1.608.880	1.608.880
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	250.708	250.708
Valore di bilancio	1.358.172	1.358.172

I software sono ammortizzati su 5 esercizi. La quota per l'anno 2021 è di Euro 17.192.

Nell'anno in corso, a seguito del completamento e del suo utilizzo, il gestionale software acquistato nell'anno 2020 per Euro 25.120 è stato girocontato dal conto Immobilizzazioni in corso al conto Software.

Agli immobili in comodato d'uso pervenuti alla Società a seguito di scissione di Ri.Genova, è stato applicato l'ammortamento secondo il "metodo diretto". Dal valore di inizio esercizio di Euro 863.267 sono state dedotte le quote di ammortamento di Euro 47.829 (ripartite sul periodo di comodato) così imputate:

- Euro 19.668 sull'immobile di Piazza V. Potens 1;
- Euro 11.600 sull'immobile di Via SS: Cosimo e Damiano 16;
- Euro 16.561 sull'immobile di Via S. Bernardo 28.

La ristrutturazione relativa all'immobile di Via Minoretti 34, del valore complessivo di Euro 494.640, 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	135.553.671	6.448.070	1.441.824	9.915.625	153.359.190
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	34.948.598	3.993.844	1.415.093	109.182	40.466.717
Valore di bilancio	100.605.073	2.454.226	26.731	9.806.443	112.892.473
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	170.468	203.575	16.583	8.765.351	9.155.977
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	(109.182)	(109.182)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	327	-	327

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamento dell'esercizio	1.791.528	270.305	7.414	-	2.069.247
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	0
Altre variazioni	(136.171)	-	(327)	(25.120)	(161.618)
Totale variazioni	(1.757.231)	(66.730)	8.515	8.631.049	6.815.603
Valore di fine esercizio					
Costo	135.587.968	6.651.645	1.458.080	18.546.674	162.244.367
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	36.740.126	4.264.149	1.422.180	-	42.426.455
Valore di bilancio	98.847.842	2.387.496	35.900	18.546.674	119.817.912

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 e prorogato sino al 30 giugno 2039.

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 2021 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 25.211.844 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. Il valore risulta cumulativamente ammortizzato al 31 dicembre 2021 per Euro 5.291.010

MATTITONE 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 2021 per Euro 17.640.773

- MERCATO ORTOFRUTTICOLO BOLZANETO - VIA SARDORELLA

L'immobile ha subito un incremento di Euro 81.500 per migliorie. Il valore del bene, al netto degli ammortamenti cumulati per Euro 12.055.735, è di Euro 19.566.806.

Occorre rilevare che nel mese di aprile 2022 il Comune di Genova, a seguito di perizia tecnica valutativa sulla durata dell'immobile, ha deliberato il prolungamento del diritto di superficie al 13 gennaio 2063. Conseguentemente è stata riconteggiata la quota di ammortamento, a partire dall'esercizio in oggetto, passata da circa 1.048.000 a 475.149 Euro. I lavori sugli impianti elettrici, effettuati nell'esercizio in corso, sono stati ammortizzati invece per un periodo di 20 anni sulla base della loro vita utile.

- IMMOBILI AD USO ABITATIVO/COMMERCIALE

Sugli immobili ad uso abitativo/commerciale, pervenuti nel 2017 alla Società a seguito della scissione di Ri.Genova, sono stati sostenuti costi di migliorie pari a Euro 8.683. Relativamente all'immobile di Croce Bianca 1 è pervenuto dal Ministero Beni Culturali il contributo per i lavori di ristrutturazione degli immobili del centro storico pari ad Euro 103.821 e da parte della Filse è pervenuto il contributo per la ristrutturazione dell'immobile sito in Via Cremeno 37 pari ad Euro 32.350. Il valore complessivo dei beni è di Euro 4.347.826. 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 delle migliorie, al netto degli ammortamenti cumulati per Euro 4.264.149, ammonta a Euro 2.387.496. Nel totale non è compreso l'importo di Euro 104.524 relativo ad impianti e l'importo di Euro 28.139 relativo ad acquisti inferiori a Euro 516,46 in quanto completamente ammortizzati.

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO

Si premette che, per mero errore, nel bilancio esercizio 2020 la svalutazione degli immobili destinati a Social Housing è stata classificata alla voce ammortamento per Euro 109.182. Nell'esercizio in esame si è provveduto alla corretta classificazione.

L'importo di Euro 108.897 si riferisce a costi sostenuti per la progettazione esecutiva e definitiva dei 106 immobili a seguito della convenzione stipulata nel 2018 con il Comune di Genova.

In data 21 giugno 2021, a seguito dell'accordo quadro di Programma Locale per la Casa di "Social Housing 2009" presso lo studio del notaio Andrea Fusaro è stata sottoscritta con il Comune di Genova una ulteriore convenzione che prevede il recupero da parte di SPIM di n. 18 alloggi ad uso abitativo da locare a canone moderato con un vincolo della locazione a 25 anni, per un importo complessivo di Euro 813.397. Essendo venuta meno la destinazione di vendita si è reso necessario riclassificare gli immobili in bilancio, attuandone il trasferimento, nell'ambito dell'attivo dello Stato Patrimoniale, dal magazzino alle immobilizzazioni in corso.

L'importo di Euro 1.385.317 è relativo alla costruzione del nuovo Mercato dei Fiori, un manufatto di circa 1.800 mq adiacente all'attuale mercato ortofrutticolo di Bolzaneto, la cui costruzione è stata affidata a S.P.Im. dalla Civica Amministrazione.

L'importo di Euro 1.058.922, di cui Euro 921.701 relativo agli acconti 2021 pagati all'ATI - Capogruppo Co.sy.be - è inerente il rifacimento del tetto del mercato ortofrutticolo. I lavori, iniziati a ottobre 2020, saranno presumibilmente ultimati nel corso del 2022. L'importo stimato per l'intero intervento ammonta a circa 2,2 milioni di Euro.

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.

L'importo di Euro 78.224 è relativo al progetto integrale ed allo studio di fattibilità per il recupero e la valorizzazione di Palazzo Galliera, sito in Via Garibaldi, di proprietà della Civica Amministrazione. Entro il 2022 si ipotizza il conferimento a S.P.Im dell'immobile.

L'importo di Euro 5.454.769 è relativo agli immobili di via Porro civv. 5-6-11 e e via del Campasso civv. 39-41: a seguito del crollo del ponte Morandi alcuni immobili a ridosso del ponte non erano stati demoliti ma, divenuti di proprietà del Demanio, sono stati retrocessi al Comune di Genova in applicazione del "Decreto Genova".

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52-2020 la Civica Amministrazione aveva espresso l'intenzione di retrocedere a Spim detti immobili al fine di realizzare un programma residenziale di social housing destinata ai giovani studenti e agli anziani.

Con atto a rogito notaio Piero Biglia del 30 luglio 2021 il Comune di Genova ha conferito a Spim i sopracitati immobili mediante creazione di un'apposita riserva patrimoniale denominata "Riserva San Giorgio" pari a Euro 5.296.425. Inoltre sugli immobili oggetto di conferimento, nel periodo in esame, sono state capitalizzate spese accessorie per un importo pari a Euro 158.344. Tali immobili sono ad oggi riclassificati nelle immobilizzazioni in corso in quanto sono previsti nei prossimi mesi lavori di riqualificazione e ristrutturazione.

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

L'importo pari a Euro 109.900 rappresenta la partecipazione in società collegate S.G.M. Società Gestione Mercato S.C. p.A.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	7.663.092	(7.663.092)	0	0	0	-
Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	-	-	-
Crediti immobilizzati verso altri	7.504	(4.825)	2.679	2.679	0	0
Totale crediti immobilizzati	7.670.596	(7.667.917)	2.679	2.679	0	0

Nell'esercizio in esame è stato incassato il credito finanziario di 7,6 milioni dovuto dalla Civica Amministrazione: a seguito di atto di retrocessione di Nuova Foce srl del 29 giugno 2020 il Comune di Genova aveva assunto l'accollo delle obbligazioni sociali della controllata di Spim.

L'importo di Euro 2.679 si riferisce principalmente a depositi cauzionali 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	(5.520.082)	(5.520.082)	100,00%	0
Totale								0

SVI srl in liquidazione ha chiuso l'esercizio 2021 in pareggio.

Poichè l'Avvocatura Generale dello Stato il 16 maggio 2020 ha notificato ricorso in Cassazione avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale è stato necessario nominare un patrocinatore che rappresenterà la società in Cassazione.

Per quanto concerne San Bartolomeo S.r.l. in liquidazione il bilancio finale della controllata redatto il 30 novembre 2021 ha chiuso con un utile pari ad Euro 20.069. Il riparto di liquidazione ha assegnato ai soci le disponibilità liquide pro-quota, con un versamento a conguaglio del socio di minoranza Torre Elah a favore di S.P.Im. di Euro 15.523 al fine di parificare la partecipazione alle perdite della società.

Nel mese di dicembre dell'esercizio in oggetto San Bartolomeo S.r.l. in liquidazione è stata cancellata dal Registro Imprese.

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.p.A.	Genova	01731200992	314.000	(371.490)	554.761	194.166	35,00%	109.900
Totale								109.900

I dati esposti si riferiscono al bilancio al 31 dicembre 2021 della collegata Società Gestione Mercato S.C.p.A in corso di approvazione. L'assemblea dei soci si riunirà il 7 giugno 2022.

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 194.166.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllanti	Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	0		-	2.679
Totale	0		0	2.679

Attivo circolante

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	68.857.833	1.402.858	67.454.975
Totale rimanenze	68.857.833	1.402.858	67.454.975

A fine esercizio 2021 il valore totale del magazzino ammonta a Euro 67.454.975 di cui:

- Euro 50.553.568 immobili ex Tono;
- Euro 15.733.962 immobili Spim;
- Euro 1.167.445 immobili ex Ri.Genova.

In data 25 gennaio 2021 presso lo studio del notaio Mario Bonini si è perfezionato l'acquisto dal Comune di Genova dell'immobile sito in Via Casotti 15/2 per un importo di Euro 73.500 oltre imposte.

In data 21 giugno 2021, a seguito dell'accordo quadro di Programma Locale per la Casa di "Social Housing 2009" presso lo studio del notaio Andrea Fusaro è stata sottoscritta con il Comune di Genova una convenzione che prevede il recupero da parte di Spim di n. 18 alloggi ad uso abitativo da locare a canone moderato con un vincolo della locazione a 25 anni, per un importo complessivo di Euro 813.397. Essendo venuta meno la destinazione di vendita si è reso necessario riclassificare gli immobili in bilancio, attuandone il trasferimento, nell'ambito dell'attivo dello Stato Patrimoniale, dal magazzino alle immobilizzazioni in corso.

In data 6 ottobre 2021 presso lo studio del notaio Federico Solimena si è perfezionato l'acquisto dalla società San Bartolomeo S.r.l. in liquidazione dell'immobile sito in Via dei Santi Giacomo e Filippo 1 (cabina elettrica) per un importo di Euro 7.371 oltre imposte. La compravendita è stata realizzata con lo scopo di agevolare la chiusura della società controllata San Bartolomeo essendo l'unica unità immobiliare rimasta invenduta, non di facile e breve dismissione a terzi.

In data 21 ottobre 2021 presso lo studio del notaio Alberto Giletta si è perfezionato l'acquisto dalla società Four S.r.l. degli immobili siti in Via Prè 12 interni 3-4-5-6 per un importo complessivo di Euro 120.000 oltre imposte.

Nell'esercizio in oggetto sono state vendute 16 unità immobiliari ad uso abitativo. Il valore di magazzino venduto ammonta a Euro 1.266.567, il provento realizzato è di Euro 176.340.

Il valore di alcuni immobili è stato incrementato di Euro 284.349 così suddivisi:

- Euro 107.992 su immobili SPim per manutenzione straordinaria realizzata in corso d'anno
- Euro 176.357 su immobili ex Tono per manutenzione straordinaria realizzata in corso d'anno.

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	980.630	(232.880)	747.750	747.750
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	643.919	(154.034)	489.885	489.885
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	206.300	(126.300)	80.000	80.000
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	181.051	325.271	506.322	506.322
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	130.781	(130.781)	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	545.598	(347.877)	197.721	197.721
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	3.233.710	(207.415)	3.026.295	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	66.933	116.596	183.529	183.529
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	5.988.922	(757.420)	5.231.502	2.205.207

Crediti verso clienti

Sono iscritti al valore di presunto realizzo che coincide con il valore nominale per Euro 747.750.

Il fondo svalutazione crediti ammonta complessivamente a Euro 332.681.

Il fondo svalutazione riconducibile a Spim ammonta a fine esercizio a Euro 67.159, nel corso dell'esercizio è stato utilizzato per Euro 313.388 e non è stato incrementato perchè considerato capiente; il fondo legato ai clienti della ex controllata Tono, a fine anno di Euro 265.522, è stato utilizzato nell'esercizio per Euro 62.622 e non è stato integrato.

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 427.358 per transazioni regolate tramite c/c di corrispondenza e Euro 62.027 derivanti da consolidato fiscale.

Credito verso collegata

Il credito verso S.G.M., pari a Euro 80.000, 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 506.322 sono costituiti per Euro 196.230 da crediti per servizi resi, per Euro 301.657 rate di acconto su energia elettrica 2021, per Euro 6.064 quali anticipo alla stazione unica appaltante relativi alla gara rifacimento copertura mercato di Bolzaneto e da Euro 2.371 per altri crediti.

Crediti diversi

I crediti diversi ammontano a Euro 183.529.

Si tratta di crediti verso banche per interessi attivi maturati al 31 dicembre 2021 di Euro 119; di crediti verso fornitori per Euro 12.535; di conguagli di amministrazioni condominiali per Euro 170.173; di altri crediti per importi minori pari a Euro 702.

Crediti tributari

I crediti tributari, pari a Euro 197.721, sono principalmente costituiti da Iva pari a Euro 19.848 chiesti a rimborso e pervenuti a Spim della cessazione della controllata San Bartolomeo in liquidazione; ICI/IMU pari a Euro 24.389; da Ires per Euro 135.109; Irap per Euro 18.375.

Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate ammontano ad Euro 3.026.295; Euro 164.082 sono state rilasciate nell'esercizio.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	7.741.418	5.514.671	13.256.089
Assegni	0	-	0
Denaro e altri valori in cassa	0	-	0
Totale disponibilità liquide	7.741.418	5.514.671	13.256.089

L'incremento di liquidità nell'esercizio, pari a 5,3 milioni di Euro, è principalmente riconducibile al rimborso di un finanziamento fruttifero di Euro 7,3 milioni dovuti dal Comune di Genova a seguito della retrocessione della controllata ex Nuova Foce. Contemporaneamente occorre rilevare un decremento dovuto all'esaurirsi dell'effetto delle moratorie nell'esercizio 2020 (da 6 mesi ad 1 anno) concesse da alcuni istituti di credito sul rimborso di rate di capitale di finanziamenti.

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	613.870	2.209	616.079
Totale ratei e risconti attivi	613.870	2.209	616.079

I risconti, incrementati nell'esercizio, per Euro 2.209 sono riepilogati nella successiva tabella:

Risconti attivi

APE Credito Carige - imposta sostitutiva	2.683
Drop box social media	16
Aruba PEC	25
Blu - noleggio distrib. Acqua	68
TIM - compet. Gen/Feb 2022	207

Fastphone - competenza 2022	280
GMG - canone manutenzione Geim 2022	254
Arioni - noleggio fotocopiatrice competenza 2022	484
Idealista - Pubblicaz. Immobiliare on line competenza 2022	240
MIPS Informatica - Adobe creative Cloud for Teams 2022	463
MIPS Informatica - licenze Autocad 2022/2023	1.546
MIPS Informatica - assistenza informatica 2022	799
Mediocredito Italiano Spa -commiss.rev.istruttoria prolung. durata	187.873
Banco BPM Spa - commiss.istruttoria mutuo	69.876
Banco BPM Spa - imposta sostitutiva mutuo	8.735
Banca Carige Spa - commiss.istruttoria mutuo	8.255
Diritto UTIF generatore corrente	179
Totale risconti attivi	281.983
Costi anticipati	
Comune di Genova - lavori imperm Corso A.Podestà	14.953
Comune di Genova - contrib. Ex Tunnel progetto nuova strada	319.143
Totale costi anticipati	334.096
Totale ratei e risconti attivi	616.079

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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		
Capitale	102.391.900	-	-	-		102.391.900
Riserva legale	23.619	-	159	-		23.778
Altre riserve						
Riserva straordinaria	871.613	-	3.026	(165.313)		709.326
Riserva avanzo di fusione	627.775	-	-	-		627.775
Varie altre riserve	12.709.225	-	5.461.738	-		18.170.963
Totale altre riserve	14.208.613	-	5.464.764	(165.313)		19.508.064
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	3.185	(3.185)	-	-	1.005	1.005
Totale patrimonio netto	116.627.317	(3.185)	5.464.923	(165.313)	1.005	121.924.747

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva IAS 17	12.874.538
Riserva "San Giorgio" - conferimento immobili da Comune Genova	5.296.425
Totale	18.170.963

Nel corso dell'esercizio 2021 il patrimonio netto, dal punto di vista della consistenza complessiva, si è incrementato di euro 3.185, relativi a 5.296.425 euro allo stanziamento della Riserva "San Giorgio" in seguito al conferimento degli immobili dal Comune di Genova ed euro 1.005 utile netto dell'esercizio 2021.

Dal punto di vista della sua composizione nelle diverse voci, esso è variato come segue:

- destinazione dell'utile netto 2020 a riserva legale per euro 159 e a riserva straordinaria per euro 3.026;
- giroconto dell'importo di euro 165.313 dalla riserva straordinaria alla "Riserva IAS 17" relativo al saldo dell'effetto positivo registrato nel 2019.

Si rammenta che la "Riserva IAS 17", del valore di Euro 12.874.528, relativa all'esposizione contabile del leasing del "Matitone" con il metodo finanziario, rappresenta il saldo cumulativo degli effetti positivi del cambio di rappresentazione contabile sugli esercizi precedenti, dalla stipula del contratto ad oggi, al netto delle imposte differite. Le variazioni anno per anno di tale riserva, fino alla sua completa estinzione a fine ammortamento del citato immobile, riflettono la dinamica del valore complessivo dei predetti effetti positivi avvenuta in ciascun esercizio.

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	23.778	UTILI	B	23.778	629.814	-

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Altre riserve						
Riserva straordinaria	709.326	UTILI	A-B-C	709.326	1.332.192	-
Riserva avanzo di fusione	627.775	CAPITALE	A-B-C	627.775	-	-
Varie altre riserve	18.170.963	CAPITALE	E	-	-	-
Totale altre riserve	19.508.064			1.337.101	-	-
Totale	121.923.742			1.360.879	-	-
Quota non distribuibile				23.778		
Residua quota distribuibile				1.337.101		

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	12.874.538	CAPITALE	E
Riserva "San Giorgio" - conferimento immobili da Comune Genova	5.296.425		
Totale	18.170.963		

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.

La Riserva San Giorgio si riferisce al conferimento del 30 luglio 2021 degli immobili di Via Porro e Via del Campasso dal Comune di Genova.

Fondi per rischi e oneri

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	6.784.878	12.146.397	18.931.275
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	71.004	71.004
Utilizzo nell'esercizio	-	665.184	665.184
Altre variazioni	-	-	0
Totale variazioni	0	(594.180)	(594.180)
Valore di fine esercizio	6.784.878	11.552.217	18.337.095

Tra i fondi rischi risultavano iscritti:

1) il fondo stanziato nel 2012 a copertura del deficit patrimoniale della controllata SVI di Euro 147.446;

2) 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 70.887, lo stanziamento del 2021 ammonta a Euro 71.005; è stato utilizzato nell'esercizio per Euro 100.184 ed ammonta, al 31 dicembre 2021, a Euro 41.708;

- 3) Il fondo svalutazione immobili a magazzino ammonta a Euro 5.251.961;
- 4) il fondo di dotazione, pervenuto nel 2018 a seguito della fusione di Tono srl, ammonta ad Euro 869.606. Nell'esercizio in esame è stato utilizzato per Euro 565.000
- 5) Il fondo rischi di Euro 5.241.496, accantonato nel bilancio 2017 per far fronte alla svalutazione della controllata S.V. I.
- 6) Il fondo imposte differite, pari ad euro 6.784.878, è relativo alla contabilizzazione con il metodo finanziario del contratto di leasing relativo all'immobile "Matitone". Esso rappresenta le imposte temporanee corrispondenti ai maggior valori netti iscritti in bilancio, rispetto a quelli contabili originari, fiscalmente riconosciuti. Nel corso dell'esercizio la voce non si è movimentata poiché tale disallineamento non si è modificato (i.e.: non si sono rese dovute variazioni in aumento o in diminuzione ai fini fiscali, in relazione ai movimenti contabili relativi alla fattispecie in commento).

Relativamente al procedimento pendente in capo alle società S.V.I. srl in liquidazione e Spim (pervenuta dalla fusione Tono srl) da parte degli eredi sigg. Luini Melloni, la Corte di Appello, con udienza del 13 ottobre 2021, ha confermato la sentenza di primo grado, rigettando le domande risarcitorie di controparte. In data 7 aprile 2022, pertanto nei termini di legge, è pervenuta impugnazione in cassazione della sentenza di secondo grado da parte degli eredi sigg. Luini Melloni, pertanto Spim e SVI si dovranno costituire in giudizio per ottenere la conferma della sentenza impugnata.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Fondo trattamento di fine rapporto è stato incrementato di Euro 40.716 al lordo dell'imposta sostitutiva che ammonta a Euro 2.197.

Si rileva altresì la diminuzione di Euro 96.494 conseguente alle dimissioni di due dipendenti.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	393.482
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	40.716
Utilizzo nell'esercizio	96.494
Altre variazioni	(2.784)
Totale variazioni	(58.562)
Valore di fine esercizio	334.920

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

L'importo più rilevante della voce "debiti" è rappresentato dai debiti verso banche di totali Euro 55.129.433 che si riassumono di seguito:

Euro 32.229.210 - 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 2021.

Nell'esercizio in esame si è provveduto a riclassificare alla voce "debiti entro l'esercizio successivo" le 2 rate scadenti a giugno e dicembre 2022 pari a Euro 2.373.725.

Si rammenta che, a seguito della moratoria dovuta all'emergenza COVID, gli interessi di giugno 2020 sono rimborsati semestralmente in rate costanti, a decorrere dal 30 dicembre 2020: il debito residuo al 31 dicembre 2021 ammonta a Euro 536.039;

Euro 14.172.650 - finanziamento ipotecario Carige, relativo alla costruzione del mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto;

Euro 4.000.000 - finanziamento ipotecario BPM, stipulato il 6 agosto 2020 con scadenza 31 dicembre 2026, relativo ad investimenti e migliorie sugli immobili di proprietà, in particolare al rifacimento del tetto del mercato ortofrutticolo di

Bolzaneto.

Euro 760.000 - finanziamento Banca Carige garantito da Mediocredito Centrale - finanziamenti garantiti dal fondo centrale di garanzia PMI L. 662/96, stipulato il 18/03/2021 con scadenza 30 giugno 2027, relativo ad investimento per la costruzione del mercato dei Fiori di Bolzaneto. L'importo totale concesso è pari a Euro 3.000.000 erogabili a SAL;

Euro 854.407 - 2 mutui ipotecari Carige inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico e del Ponente cittadino. Si rimanda alla tabella sottostante per maggiori dettagli;

Euro 1.255.149 - 3 aperture credito ipotecarie Carige inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico;

Euro 1.301.077 -3 aperture credito ipotecarie BNL inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico;

Euro 20.901 - interessi passivi, spese.

Mercato Ortofrutticolo Bolzaneto	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo Banca Carige	13.750.000	3.414.886	10.335.114	30/06/2040
Mutuo Banca Carige - 2 erogazione	4.750.000	912.465	3.837.535	31/12/2040
	18.500.000	4.327.351	14.172.649	
Mercato Bolzaneto rifacim. Tetto e altri investim.	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo BPM	4.000.000		4.000.000	31/12/2026
	4.000.000	-	4.000.000	
Mercato dei Fiori Bolzaneto	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo Banca Carige	760.000		760.000	30/06/2027
	760.000		760.000	
Immobile Matitone	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Lease back Intesa Sanpaolo	70.000.000	37.770.790	32.229.210	30/06/2039
Lease back Intesa Sanpaolo-int. raterizzati moratoria '20	595.599	59.560	536.039	
	70.595.599	37.830.350	32.765.249	
Immobili ad uso abitativo/comm.le	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo Banca Carige - Untoria 3	323.741	28.194	295.546	30/06/2042
Mutuo Banca Carige - Virgo Potens 1	612.581	53.720	558.861	30/09/2044
	936.322	81.915	854.407	
APE credito Banca Carige - Untoria 3	374.630	75.637	298.993	29/06/2031
APE credito Banca Carige - S. Bernardo 7, etc.	1.000.000	200.574	799.427	17/09/2032
APE credito Banca Carige - Roso 5	190.000	33.271	156.729	26/11/2035
APE credito BNL 284974 Cosimo 16	295.000	124.624	170.376	31/12/2026
APE credito BNL 284975 Bernardo 28	295.000	128.036	166.964	31/12/2026
APE credito BNL 284976 Croce Bianca 1	1.325.000	361.262	963.738	31/12/2028
	3.479.630	923.404	2.556.226	
Debiti vs. banche per interessi passivi, commissioni e oneri bancari			20.901	
TOTALE INDEBITAMENTO al 31/12/2021			55.129.433	

	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	55.724.523	(595.090)	55.129.433	5.142.745	49.986.688	45.622.645
Debiti verso fornitori	1.086.831	(744.017)	342.814	342.814	-	-
Debiti verso imprese controllate	279.191	(84.092)	195.099	195.099	-	-
Debiti verso imprese collegate	37.820	(37.820)	0	0	-	-
Debiti verso controllanti	376.104	30.953	407.057	407.057	-	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	643.091	(259.396)	383.695	383.695	-	-
Debiti tributari	484.506	(165.860)	318.646	318.646	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	41.525	(2.715)	38.810	38.810	-	-
Altri debiti	431.567	(111.187)	320.380	320.380	-	-
Totale debiti	59.105.158	(1.969.224)	57.135.934	7.149.246	49.986.688	45.622.645

I debiti verso fornitori, pari a Euro 342.814, sono derivanti dalle operazioni commerciali e fornitura di servizi, principalmente concluse nell'esercizio.

I debiti verso controllate, pari a Euro 191.758 sono originati dall'adesione al consolidato fiscale verso SVI.

I debiti verso controllante, pari a Euro 407.057, riguardano fatture per Euro 84.000 il saldo di una fattura ricevuta per la cessione del diritto di superficie per il nuovo Mercato dei Fiori; per Euro 723 per fatture da ricevere per servizi resi; Euro 57.878 per conguaglio energia elettrica esercizio 2021 del Matitone; Euro 264.456 inerente il progetto di riqualificazione del Mercato Ovo avicolo del Campasso.

I debiti verso imprese sottoposte a controllo della controllante di Euro 383.695 riguardano debiti vs. IRE derivanti dalla scissione di Rigenova. In conseguenza di un piano di rientro concordato con IRE, si prevede di estinguere il debito entro l'esercizio 2022.

Principali poste della voce "altri debiti" di Euro 320.379 sono:

- i depositi cauzionali su contratti di locazione di Euro 216.473;
- i depositi cauzionali su gare di locazione/vendite di Euro 28.665;
- i debiti vs. amm.ri di condominio per spese condominiali ordinarie e straordinarie ammontano a Euro 737;
- debito vs. personale dipendente per ferie maturate e non godute, ratei di 14a, Rol per Euro 47.672;
- il debito per compensi e spese del Collegio Sindacale pari a Euro 22.235.

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

Debiti tributari	saldo 31/12/2021	saldo 31/12/2020	Variazione
Ritenute cod. 1001	7.853	13.910	- 6.057
Ritenute cod. 1040	12.298	9.113	3.185
Ritenute cod. 1004	1.929	-	1.929
Ires corrente	94.385	328.750	- 234.365
Irap corrente	150.603	93.551	57.052
IVA Split Payment su fatt. PA	3.218	30.228	- 27.010
IVA - liquidazione dicembre	43.130	3.353	39.777
Imposta bollo virtuale	4.250	4.534	- 284
Imposta di registro	240		
Imposta sost.rival. TFR	740	91	649
Imposta Anac Minoretta -Piattaforma Logistica	-	976	- 976
Totale	318.646	484.506	- 166.100

Debiti vs/Istituti previdenza e sicurezza sociale	saldo 31/12/2021	saldo 31/12/2020	Variazione
---	------------------	------------------	------------

Debito vs. INPS	24.670	25.151	- 481
Debito vs. INPS su ferie,ROL, 14e	13.815	15.073	- 1.258
Debito vs. EST	184	198	- 14
Debito vs. Fonte	141	141	-
Debito vs. Quas	-	962	- 962
Totale	38.810	41.525	- 2.715

Altri debiti	saldo 31/12/2021	saldo 31/12/2020	Variazione
IMU - rimborso immobili in comodato	1.448	5.226	- 3.778
Personale ratei 13e, 14e e ferie	47.672	52.012	- 4.340
Depositi cauzionali	248.087	233.599	14.488
Emolumenti organi sociali	22.235	27.483	- 5.248
Amm.ni condominio	737	81.717	- 80.980
Altri debiti	200	31.530	- 31.330
Totale	320.379	431.567	- 111.188

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	21.583.283	21.583.283	33.546.150	55.129.433
Debiti verso fornitori	-	-	342.814	342.814
Debiti verso imprese controllate	-	-	195.099	195.099
Debiti verso imprese collegate	-	-	0	0
Debiti verso controllanti	-	-	407.057	407.057
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	383.695	383.695
Debiti tributari	-	-	318.646	318.646
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	38.810	38.810
Altri debiti	-	-	320.380	320.380
Totale debiti	21.583.283	21.583.283	35.552.651	57.135.934

I debiti di durata residua superiore ai cinque anni sono costituiti dal finanziamento ipotecario Carige e dai 2 mutui ipotecari Carige sull'immobile di Vico Untoria 3 e Piazza Virgo Potens 1.

Il finanziamento Carige inerente il mercato di Bolzaneto è assistito da ipoteca di Euro 37 mil. iscritta sul diritto di superficie dell'area su cui è stato edificato il mercato ortofrutticolo.

Le ipoteche a fronte dei mutui e delle aperture credito ipotecarie Carige e BNL ammontano a Euro 9,9 mil.

Il mutuo con Banco BPM di 4 milioni di Euro, finalizzato alla realizzazione di investimenti e migliorie sugli immobili di proprietà, in particolare al rifacimento del tetto del mercato ortofrutticolo di Bolzaneto, è assistito da un'ipoteca di Euro 8 mil.

Si segnala, infine, il debito di Euro 32.229.210 verso Mediocredito riclassificato secondo i principi contabili IAS 17 rappresenta il capitale residuo del piano di ammortamento del leasing.

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 10.114.612 sono costituiti:

- dalla plusvalenza su lease back IAS 17 per Euro 5.145.923. 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 anticipatamente fatturati ai conduttori per Euro 13.840;

- dal contributo FILSE di Euro 513.321 erogato per la ristrutturazione (da completare alla data di redazione del bilancio 2021) dell'immobile in comodato d'uso di via Minoretti;

- 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	9.895.399	219.213	10.114.612
Totale ratei e risconti passivi	9.895.399	219.213	10.114.612

Risconti passivi

Plus lease back da Ias 17	5.145.923
risconti passivi su affitti	13.840
Cassa Deposito Prestiti	4.441.528
	9.601.291
Totale ratei e risconti passivi	9.601.291

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 7.839.583.

I ricavi derivanti da vendite di immobili ammontano a Euro 1.266.567. Nello specifico sono state vendute 16 immobili ad uso abitativo.

I ricavi derivanti dalle locazione ammontano a Euro 6.573.016. Nel dettaglio:

- Spim ha prodotto ricavi da locazione commerciale per Euro 5.372.602 e locazioni ad uso abitativo per Euro 206.804;
- ex Tono ha prodotto ricavi da locazioni ad uso abitativo per Euro 993.610.

I ricavi per riaddebito spese di amministrazione agli inquilini ammontano a Euro 1.021.258 di cui:

- Euro 612.530 in capo ad immobili Spim
- Euro 408.728 in capo agli immobili ex Tono

Le prestazioni rese alle società controllate ammontano a Euro 9.667, il riaddebito a AMT dell'IMU pagata sulle rimesse Euro 210.817, i ricavi per riaddebito a inquilini di spese contrattuali e bolli Euro 57.554.

Infine, i ricavi di incidenza eccezionale ammontano a Euro 1.848.901 e sono dettagliati in uno schema successivo.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite immobili	1.266.567
Proventi Immobiliari	6.573.016
Totale	7.839.583

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Liguria	7.839.583
Totale	7.839.583

Costi della produzione

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

Cancelleria e stampati	1.671
Materiali vari	2.731
Attrezzature e ricambi	440
Acquisti ex Tono	11
Totale	4.854

Costi relativi a immobili da rivendere (voce B6bis)

Cabina elettrica SS Giacomo e Filippo	10.096
Immobile via Pre' civv. 3-4-8-6-7-8	124.343
Immobile via Casotti 15/12	81.979
Manut. Straordinarie su immobili da rivendere	107.992
Manut. Straordinarie su immobili da rivendere ex Tono	176.357

Totale	500.767
TOTALE VOCE B6 a bilancio	505.621
Costi per servizi (B7)	
Spese legali e notarili	79.627
Consulenze	54.279
Compensi e spese organi sociali	84.261
Spese condominiali	324.269
Acqua e gas	4.494
Energia elettrica	558.754
Servizi di pulizia e vigilanza	13.969
Supervisione e gestione impianti	594
Certificazione bilanci	36.908
Revisione soc. controllate e altre attività	5.525
Spese per assicurazioni	26.967
Spese per assistenza informatica	28.294
Spese postali, corrieri e spedizioni	640
Spese telefonia fissa e mobile	6.029
Spese viaggio	288
Mensa	21.771
Spese di rappresentanza	2.568
Contributi associativi	1.265
Prestazioni da riaddebitare al Comune di Genova	152.945
Spese varie automezzi	2.843
Servizi inerenti lavoro interinale	4.859
Commissioni e oneri bancari/postali	6.857
Aggiornamento professionale	2.708
Pubblicità	37.015
Costi stazione unica appaltante	7.249
Costi e prestazioni immobili di proprietà	4.881
Manutenz. specifiche immobili di proprietà	637
Altre prestazioni	56.521
Prestazioni di servizi in abbonamento	7.851
Altre prestazioni c/Tono	33.612
Spese condominiali c/Tono	768.675
Sopravveniente passive/attive e altri oneri straord.	- 17.343
Totale	2.319.812
Godimento beni di terzi (voce B8)	
Canoni noleggio altri beni	767
Canoni noleggio fotocopiatrice	3.164
Canoni noleggio automobile	2.305
Totale	6.236

Costi del personale (voce B9)	
Salari e stipendi	458.916
Oneri sociali	139.413
Trattamento fine rapporto	47.527
Costo lavoro interinale	60.241
Totale	706.097

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	1.473.692
Altri	422
Totale	1.474.114

Gli oneri finanziari ammontano a Euro 1.474.114 e sono così costituiti:

LEASING

Euro 1.159.975 - Intesa Sanpaolo / leasing Matitone IAS 17

MUTUI BANCARI IPOTECARI

Euro 121.667 - BPM per rifacimento copertura mercato Bolzaneto

Euro 117.063 - Carige per Mercato ortofrutticolo di Bolzaneto;

Euro 40.420 - Carige per ristrutturazioni di Piazza Virgo Potens 1 e Vico Untoria 3.

APERTURE DI CREDITO IPOTECARIE

Euro 15.580 - Carige ristrutturazione immobili di Vico Untoria, Vico del Roso, Via S. Bernardo, etc.

Euro 18.987 - BNL ristrutturazione immobili di Vico dietro il Coro di S. Cosimo, Piazza S. Bernardo, Vico Croce Bianca

Importi minori per Euro 422 sono relativi agli interessi passivi su depositi cauzionali e imposte.

I proventi finanziari ammontano a Euro 113.471 e sono così costituiti:

- interessi attivi bancari Euro 160;
- interessi attivi su finanziamento fruttifero verso la controllante Comune Genova Euro 95.869;
- interessi attivi su rimborso IVA della incorporata Tunnel Euro 17.371;
- altri proventi finanziari Euro 53.

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

Si riepilogano di seguito i ricavi di entità o incidenza eccezionali:

Voce di ricavo	Importo	Natura
A5 Altri ricavi e proventi	565.000	Utilizzo f.do dotazione
A5 Altri ricavi e proventi	10	Incam.dep.cauzionali tessere park.
A5 Altri ricavi e proventi	550.000	Trans.ass. tetto Mercato
A5 Altri ricavi e proventi	9.882	Sp.condom.anni preced.
A1 Ricavi delle prestazioni	706	locazione anni preced.

A5 Altri ricavi e proventi	346.551	Chiusura debiti tetto Mercato
A5 Altri ricavi e proventi	293.984	Plus lease back Matitone IAS 17
A5 Altri ricavi e proventi	8.425	Rimborso Tribunale causa civile
A5 Altri ricavi	1.800	Risarcim. Assicurativi
A5 Altri ricavi e proventi	100	Plusv. Cessione cespite
B7 Servizi	54.008	Minori costi es. precedenti
B9 Personale	962	Quas -debito ante 2019
B14 Oneri diversi	98	Rimborso imp.anni prec.
C16 Interessi attivi	17.371	Rimborso Iva ex Tunnel 2010
D20 Imposte	4	Allineamento imposte 2020
Totale	1.848.901	

Relativamente alla plusvalenza di Euro 293.940 si annota che SPIM nel 2003 ha ceduto alla società di leasing il bene al prezzo di mercato realizzando una plusvalenza di circa 21 milioni: tale plusvalenza deve essere ripartita in funzione della durata del contratto di locazione finanziaria, che a seguito della moratoria è stata allungata.

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 550.000 origina dalla transazione con le società assicurativa relativamente ai danni subiti a causa delle infiltrazioni prodottesi nel mercato ortofrutticolo di Genova Bolzaneto.

La plusvalenza di Euro 346.551 è determinata dalla chiusura di posizione di debito vs. fornitori a seguito della transazione tetto Mercato di Bolzaneto

Ulteriore plusvalenza di Euro 565.000 è riconducibile all'utilizzo del fondo di dotazione pervenuto dalla fusione di Tono srl nell'esercizio 2018, utilizzato per coprire le perdite dell'esercizio in esame.

L'importo di Euro 51.873 si riferisce a spese di amministrazione a conguaglio degli anni precedenti in quanto al momento della predisposizione del bilancio non erano ancora state rendicontate dagli amministratori.

L'importo di Euro 17.371 si riferisce agli interessi attivi su rimborso di Iva a credito pervenuta a Spim dalla fusione con Tunnel.

L'importo di Euro 8.425 si riferisce a rimborsi per danni subiti in immobili di proprietà riconosciuti da sentenza del Tribunale di Genova.

Si riepilogano di seguito i costi di entità o incidenza eccezionali:

Voce di costo	Importo	Natura
A1 - RICAVI PRESTAZIONI	12.660	Minori ricavi locazioni
A5 - ALTRI RICAVI	269.385	Transaz.ass.Mercato
A5 - ALTRI RICAVI	3.575	Deposito cauz.Ex SCM Exergia
A5 - ALTRI RICAVI	2.371	Trans.rimb.ass.vo
B7 - Servizi	60.562	Spese cond.anni prec.ti
B7 - Servizi	3.125	Altri vari servizi
B7 - Servizi	5.500	Spese eredità giacenti
B7 - Servizi	2.000	Rimborso danni
B14 - ONERI DIVERSI	2.593	Imposte indirette anni precedenti
C17 - INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	187	int. passivi depos. Cauz.
Totale	361.958	

Fra le sopravvenienze passive gli importi di maggior rilievo sono i seguenti:

- Euro 60.562 riferiti a spese di amministrazione a conguaglio degli anni precedenti, in quanto al momento della predisposizione del bilancio non erano state ancora rendicontate dagli amministratori;
- Euro 269.385 inerenti crediti stanziati nell'anno 2013 e non più esigibili a seguito della transazione a favore di Spim sottoscritta con le società coinvolte nell'appalto di costruzione del mercato ortofrutticolo;
- Euro 12.660 riferiti a sopravvenienze per posizioni chiuse verso inquilini deceduti o non reperibili.

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.

L'onere totale a conto economico è pari ad euro 580.180. L'IRES e l'IRAP correnti dell'esercizio sono pari, rispettivamente, a euro 370.043 (di cui euro 8.264 relativo al reddito imponibile trasferito da San Bartolomeo in liquidazione chiusa in data 30/11/2021) ed a euro 150.603, mentre l'utilizzo delle imposte anticipate a conto economico risulta pari a euro 164.081 (segno: dare). Nessun importo a conto economico per imposte differite.

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 predette imposte di competenza di quest'ultima.

La Società pertanto ha contabilizzato -con scrittura solo patrimoniale- i crediti e i debiti verso le altre consolidate, a seconda se queste ultime siano risultate a debito d'imposta, ovvero abbiano trasferito le perdite fiscali, con contropartita debito o credito verso l'erario.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	11.751.990	5.277.716
Totale differenze temporanee imponibili	24.318.561	24.318.561
Differenze temporanee nette	12.566.571	19.040.845
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	2.820.026	731.128
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	195.951	(11.465)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	3.015.977	742.593

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
PERDITE FISCALI	180.560	(180.560)	0	24,00%	0	-	-
COSTI COMPETENZA FUTURA	11.653	(11.653)	0	24,00%	0	-	-
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	662.277	(330.264)	332.013	24,00%	79683.12	-	-
FONDO SVALUTAZIONE MAGAZZINO	6.142.262	-	6.142.262	24,00%	1474142.88	-	-

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
LEASE BACK	5.571.700	(293.984)	5.277.716	24,00%	1266651.8399999999	3,90%	205830.924

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

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
IAS 17	24.318.562	0	24.318.562	24,00%	5836454.88	3,90%	948423.918

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali			
di esercizi precedenti	180.560		
Totale perdite fiscali	180.560		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	180.560	24,00%	43334.4

Le imposte anticipate nel 2021 hanno subito le variazioni dovute al rilascio del risconto sulle plusvalenze realizzate nel 2003 con il lease-back della prima porzione dell'edificio Torre Nord - Matitone. Sono state inoltre rilasciate le imposte anticipate a seguito dell'utilizzo del fondo svalutazione crediti e per l'utilizzo delle perdite fiscali.

Lo stanziamento per imposte differite pari a Euro 6.784.878 si riferisce 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.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Quadri	1
Impiegati	13
Totale Dipendenti	14

Nell'esercizio si sono dimessi 1 quadro e 1 impiegata per pensionamento nel mese di novembre che pertanto viene conteggiata nel numero medio di dipendenti dell'esercizio in esame.

Per rafforzare il reparto tecnico sono stati assunti 2 impiegati a tempo determinato.

Sono presenti in azienda anche 2 risorse con contratto interinale di supporto al reparto tecnico e all'ufficio acquisti.

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	50.800	33.156

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	36.908
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	5.525
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	42.433

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

	Importo
Garanzie	20.160.000
di cui reali	20.160.000
Passività potenziali	20.160.000

GARANZIE

L'importo di Euro 20.160.000 è relativo alla garanzia concessa da Spim a BNL inerente il mutuo che l'Istituto di credito ha erogato a AMT per la riacquisizione da Spim delle rimesse del trasporto pubblico.

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

Il DPCM del 2 marzo 2021, e successive disposizioni hanno imposto un aggiornamento delle misure per il contrasto ed il contenimento della diffusione del virus negli ambienti di lavoro che aggiorna e rinnova i precedenti accordi. Nel rispetto delle norme SPIM ha attuato modalità più idonee ed efficaci attraverso una dettagliata informazione a tutti i lavoratori e chiunque entri in azienda, adottando tutte le precauzioni igieniche, attraverso la sanificazione periodica dei locali, la gestione degli spazi comuni e la dotazione di dispositivi medici.

Nel 2022 si prevede un possibile rallentamento nell'approvvigionamento delle merci oltre all'aumento dei costi delle forniture dei materiali e dei servizi legati alla particolare congiuntura a livello mondiale.

Di seguito diamo evidenza dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio:

- SENTENZA DELLA CORTE DI CASSAZIONE IN MERITO AL CLASSAMENTO AI FINI CATASTALI DEL MERCATO BOLZANETO

In data 25 gennaio 2022 è stata depositata la sentenza che la Corte di Cassazione ha emesso in data 3 dicembre 2021 in merito al classamento del mercato ortofrutticolo di Bolzaneto stabilendo che la costruzione ricade sotto la categoria D/8 anziché E/9.

In sintesi le motivazioni della sentenza: "l'attività di commercializzazione di merci all'ingrosso è per definizione un'attività commerciale (art. 2915 c.c.)... rientrando nella categoria E solo "... opere considerate extra commercium perché poste a comune servizio della collettività come per esempio ponti, ... laddove al contrario la categoria D raggruppa immobili aventi destinazione commerciale, pertanto con capacità reddituale assoggettabile ad imposta...". La Corte rinvia la trattazione della misura della rendita catastale alla Commissione Tributaria Regionale della Liguria.

Inoltre a marzo 2022 l'Agenzia del Territorio ha inviato a SPIM avviso di accertamento catastale avverso il quale Spim ha presentato ricorso depositato il 6 maggio 2022 presso l'Agenzia delle Entrate sulla base delle seguenti argomentazioni:

- l'accertamento prescinde da una precisa analisi delle caratteristiche e della particolarità della destinazione dell'immobile e della gestione dell'immobile che non è esercitata secondo modalità economiche e remunerative tipiche dell'impresa commerciale, anzi improntata ad una gestione di tipo pubblicistico finalizzata al mero recupero dei costi (al ricorso è stato allegato un prospetto che riepiloga i flussi di cassa dal 2002 al 2036 che ne evidenzia il risultato in perdita);

- l'immobile è destinato ad esigenze collettive, la proprietà è pubblica;

- è stata presentata la rideterminazione della rendita catastale basata su una più accurata valutazione tecnica sulla suddivisione delle consistenze, della destinazione d'uso e della costituzione volumetrica oltre che sui costi effettivi di costruzione.

In ragione della neutralità in conto economico del reale importo di Imu che, contrattualmente viene ribaltato al locatario SGM quale componente del canone di locazione, Spim non ha ritenuto di stanziare alcun importo a fondo rischi e, conseguentemente, un ricavo da locazione di pari importo.

- DIRITTO DI SUPERFICIE MERCATO

Già dal 2017 si era convenuto con la Civica Amministrazione che, per portare maggiore equilibrio al conto economico della società, occorresse prolungare il diritto di superficie gravante sul mercato ortofrutticolo di Bolzaneto. Nel corso del 2021 la Direzione Patrimonio del Comune di Genova ha affidato ad un perito esterno l'incarico di valutare lo stato del manufatto, la sua vita residua stimando un valore commerciale da attribuire all'eventuale prolungamento del diritto di superficie la cui scadenza originaria era prevista il 13 gennaio 2040. La perizia ha stabilito che l'immobile ha durata fino al 2063 determinando in Euro 1.160.000 il corrispettivo dovuto per l'allungamento del diritto di superficie.

Il Consiglio Comunale, riunitosi in data 12 aprile 2022 ha deliberato di approvare a favore di Spim l'allungamento del diritto di superficie fino al 13 gennaio 2063 stabilendo che il prezzo dovuto dalla controllata ammonta a Euro 1.160.000 oltre iva. In data 29 aprile 2022 l'atto del notaio Piero Biglia di Saronno n.55944 di repertorio e n. 39691 di raccolta del 29 aprile 2022 ha determinato durata e costo del diritto di superficie. Ha inoltre prolungato la vita utile della società al 31 dicembre 2063.

- IMPEGNO DI VENDITA VIA GIOTTO A CITTA' METROPOLITANA

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

- AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO MENSA

In data 23 marzo 2022, a conclusione della gara di affidamento della locazione, la società Mentelocale srl si è aggiudicata la gestione, a decorrere da settembre 2022, dei locali adibiti a mensa di via di Francia.

- ACQUISTO DI PALAZZO GALLIERA

Il Comune di Genova, in data 18 marzo 2022, ha inoltrato al Ministero della Cultura la richiesta di alienazione dell'edificio denominato "Ex Palazzo Galliera" relativamente alla quale si attende esito.

- ACQUISTO DELL'IMMOBILE EX CINEMA NAZIONALE

Il 21 marzo 2022 Spim ha sottoscritto un contratto preliminare per l'acquisto di un immobile in via Molassana 37. Si tratta di una palazzina di 4 piani il cui piano terra ed il primo piano ospitano platea e galleria del cinema Nazionale. Il prezzo pattuito con i proprietari è di Euro 145.770; contestualmente alla sottoscrizione del preliminare Spim ha versato Euro 60.000 quale caparra confirmatoria. La cessione a Spim è condizionata dall'acquisto, da parte dei venditori, del sedime demaniale sul quale, in parte, è stato edificato l'immobile progettato nel 1933.

- MERCATO DEI FIORI E MANIFESTAZIONE EUROFLORA 2022

Spim terminerà a giugno 2022 i lavori di costruzione del nuovo mercato dei Fiori di Genova. In forza di ciò ha ottenuto l'assegnazione di uno stand alla manifestazione Euroflora 2022 nell'ambito della quale ha presentato sia il manufatto che il nuovo marchio, già registrato, del mercato dei Fiori.

Sulla base di quanto sopra esposto gli Amministratori ritengono non vi siano criticità in merito alla continuità aziendale.

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

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

Spim è soggetta ad azione di direzione e coordinamento da parte del Comune di Genova che ne detiene il 100% del capitale.

Di seguito si riporta lo schema di raffronto fra il bilancio dell'esercizio 2020, 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	31/12/2020	31/12/2019
B) Immobilizzazioni	3.363.629.686	2.937.331.378
C) Attivo circolante	561.202.151	528.137.126
Totale attivo	3.924.831.837	3.465.468.504
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	29.063.177	29.063.177
Riserve	2.038.264.857	1.641.301.698
Utile (perdita) dell'esercizio	47.509.500	29.934.265
Totale patrimonio netto	2.114.837.534	1.700.299.140
B) Fondi per rischi e oneri	70.904.755	67.585.723
D) Debiti	1.417.252.896	1.417.106.349
E) Ratei e risconti passivi	321.836.652	280.477.292
Totale passivo	3.924.831.837	3.465.468.504

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2020	31/12/2019
A) Valore della produzione	873.078.938	851.526.540
B) Costi della produzione	808.990.099	807.035.101
C) Proventi e oneri finanziari	(5.883.504)	(4.375.068)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(117.775)	(157.164)
Imposte sul reddito dell'esercizio	10.578.060	10.024.942
Utile (perdita) dell'esercizio	47.509.500	29.934.265

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 Assonime 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 Servizi psichici Comune di Genova finalizzato al sostentamento personale, concordato con il dipartimento Servizio Salute mentale	Comune di Genova - C.F. 00856930102		
Via Gallino 53a		3.720	erogaz. Mensili
Via Bercilli 4/22		1.800	erogaz. Mensili
Via Bercilli 4/10		150	erogaz. Mensili
Via Torricelli 7/26		1.595	erogaz. Mensili
Via S.Maria della Costa 38		1.000	erogaz. Mensili

Descrizione del contributo ricevuto	Soggetto erogante	Importo	Data di incasso
Contributo Fondo morosità incolpevole finalizzato al Progetto di superamento emerg. Abitativa legata allo sfratto, concordato con Agenzia Sociale per la Casa.	Comune di Genova - C.F. 00856930102		
Piazza Virgo Potens 1A/5		9.000	04/10/2021
Via Carso 12/11		3.946	02/01/2021
Via Carso 12/11		1.254	02/01/2021
Via Pieragostini 15/2		5.000	20/04/2021
Via Torricelli 13/6		8.000	05/07/2021
Via Torricelli 6/14		8.000	05/07/2021
Vico largo 1/2		4.000	09/08/2021
Via F. Montebruno 1/14 sc. 2		6.895	29/09/2021
Vico Croce Bianca 1/8		8.000	29/09/2021
Via S. Bernardo 7/1		4.644	27/10/2021
Via S.G. Battista 25		4.000	16/11/2021

Contributo regionale di social housing di cui alle D.G.R. Filse - C.F

1082 del 31/07/2009 e D.G.R. n. 1511 del 06/11/2009.	00616030102		
Via Minoretti 34		513.321	17/12/2021
Contributo ex art. 38 Dlgs 82/2004 sul recupero d immobili di interesse artistico.	Mbact- C.F 80031150107		
Vico Croce Bianca 1		103.821	02/02/2021
Contributo regionale di social housing di cui alle D.G.R. 1082 del 31/07/2009 e D.G.R. n. 1511 del 06/11/2009.	Filse - C.F 00616030102		
Cremeno 37		32.350	15/04/2021
	TOTALE	720.496	

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.

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

Sede Legale: Via di Francia 1 -Genova

Capitale sociale € 102.391.900 int. versato

Registro delle Imprese di Genova ,

Codice Fiscale e Partita Iva: 08866890158- R.E.A. 332837

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

**SUI RISULTATI DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2021
(ART. 2429, COMMA 2, C.C.)**

Signor Azionista,

La presente relazione è stata approvata collegialmente in data odierna.

L'organo di amministrazione ha così reso disponibili i seguenti documenti relativi all'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2021:

- 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 2021 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- o l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- o 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);

o 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 sui seguenti punti:

1. Continuità Aziendale:

La società di revisione richiama l'attenzione sulle valutazioni degli amministratori fornite nella relazione sulla gestione in merito al presupposto della continuità aziendale;

2. Immobilizzazioni materiali

La società di revisione richiama l'attenzione sulle valutazioni degli amministratori fornite nella nota integrativa in merito a principio contabile adottato per la contabilizzazione di alcune operazioni di leasing finanziario.

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 2021, 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) I - 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 2021, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta esser positivo per Euro 1.005,00.

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 2020 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

Genova, il 14 giugno 2022

Il Collegio Sindacale

Elisabetta Cava

Massimiliano Tognati

Girolamo Giudice

**SOCIETÀ PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE
S.P.IM. S.p.A.**

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021

**Relazione della Società di Revisione
Indipendente**

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

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

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. (la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, 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 2021, 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 e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiami di informativa

Per una migliore comprensione del bilancio, richiamiamo 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.

Richiamiamo inoltre l'attenzione ai paragrafi "Continuità aziendale" e "Criticità di S.P.IM" della relazione sulla gestione per quanto concerne le valutazioni effettuate dagli Amministratori in merito al presupposto della continuità aziendale.

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 2021, 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 2021 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 2021 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, 14 giugno 2022