



Bilancio di esercizio 2022

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 2.229.304 (al netto di ammortamenti e svalutazioni di Euro 2.364.313), imposte Euro 343.000, IMU pari a Euro 2.400.000, e una differenza fra i costi e i ricavi della gestione caratteristica di Euro 4.014.875.

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 corso dell'anno 2022 SPIM ha realizzato vendite di immobili per 3,9 milioni ed attualmente gestisce un patrimonio residuo di 1.163 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 e realizzata 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. Interventi di Social housing**
- 2. Costruzione e riqualificazioni immobiliari**
- 3. Vendite immobiliari**
- 4. Attività di gestione e locazione immobiliare**
- 5. Manutenzioni cicliche ed efficientamento energetico**

1. INTERVENTI DI SOCIAL HOUSING

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

SPIM, proprietaria di un cospicuo patrimonio immobiliare ad uso abitativo, è proponente di un intervento di Social Housing destinato a rispondere alla richiesta sempre più pressante di alloggi a canone calmierato. E' stato sottoscritto un accordo con il Comune di Genova – Direzione Politiche della Casa che prevede un contributo con fondi localizzati dalla Regione Liguria da utilizzare per la conversione di 124 alloggi in edilizia sociale diffusi nel territorio cittadino.

Relativamente ai primi 106 alloggi il progetto è diviso in due lotti; a dicembre 2021 sono stati avviati i cantieri per entrambi i lotti con previsione di fine lavori entro dicembre 2023 per il lotto 1 ed entro fine giugno 2023 per il lotto 2 a seguito di lieve prolungamento delle tempistiche dovute ad alcune varianti in corso d'opera. Per quanto riguarda i 18 alloggi nel mese di settembre 2022 è stata avviata l'apertura del cantiere con previsione di fine lavori entro luglio 2023.

In ogni caso entro il mese di giugno 2023 è prevista la pubblicazione del bando pubblico per la costituzione di una graduatoria di housing sociale dalla quale verranno selezionati, mediante bandi specifici ad hoc per ogni area omogenea in cui sono stati suddivisi gli alloggi sul territorio, i futuri conduttori delle unità immobiliari oggetto di riqualificazione.

Per l'individuazione dei conduttori degli alloggi ristrutturati è in corso di completamento la creazione di una piattaforma informatica dedicata alla gestione delle graduatorie suddivise per

categoria di housing sociale; l'accesso alla piattaforma avverrà tramite un apposito link pubblicato sul sito istituzionale della nostra società; sarà in ogni caso consentita l'iscrizione al portale anche attraverso domanda cartacea, al fine di non escludere utenti non dotati di mezzi informatici. Le graduatorie così costituite verranno utilizzate anche per la gestione futura degli immobili estendendo tale procedura anche agli alloggi ex Ri.Genova.

Vie Porro e Campasso – progetto di riqualificazione

A seguito del conferimento a Spim di 127 immobili del valore di Euro 5.296.425 siti in Via Porro e Via Campasso, con la finalità di realizzare un "Programma residenziale di social housing" rivolto ai giovani studenti e agli anziani nel corso del 2022 sono state avviate le attività di riqualificazione nell'ambito del c.d. Superbonus. Sono state completate tutte le attività legate allo sgombero degli appartamenti. E' in fase di ultimazione l'efficientamento energetico del primo edificio di Via Porro civ. 6 il cui completamento è previsto entro maggio 2023. Sono ancora in corso le attività di efficientamento energetico di Via Porro civ. 5 e civ. 11 la cui stima di completamento delle opere ad oggi è fissata per ottobre 2023. Per quanto riguarda Via del Campasso civ. 39-41 nel mese di aprile 2023 sono state avviate le attività di efficientamento energetico con l'obiettivo temporale di completare anche questo appalto entro dicembre 2023, al fine di usufruire dei benefici fiscali. E' stata inoltre conclusa la progettazione della ristrutturazione interna degli appartamenti di Via Porro civ. 6 i cui lavori sono previsti in partenza per giugno 2023; per i restanti edifici sono ancora in corso le attività di progettazione con l'obiettivo di avviare i relativi cantieri entro la fine del 2023. Resta fermo l'obiettivo di locare un primo lotto di circa 11 unità immobiliari (Via Porro civ. 6) nel secondo semestre 2023 e le restanti unità entro la fine del 2024.

Una volta completata la ristrutturazione degli alloggi i futuri conduttori saranno individuati con le modalità già descritte al precedente paragrafo.

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.

Nel 2022 sono state concluse le attività di cantiere legate alla realizzazione del nuovo Mercato. Da novembre 2022 il Mercato infatti risulta operativo e aperto agli utenti. E' prevista entro la prima metà di giugno 2023 la redazione del collaudo tecnico-amministrativo attualmente in corso per il quale sono previsti 180gg dalla fine lavori.

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 e la restante parte pari a Euro 2.240 milioni nel mese di agosto 2022. L'importo per l'intero intervento ammonta a circa 4,2 milioni di Euro; l'importo dei lavori ha subito un aumento dei costi dei materiali pari circa a Euro 500 mila legato alla particolare congiuntura a livello mondiale.

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 cominciati a fine 2020 sono stati ultimati a dicembre 2022 e ad oggi sono in corso alcune attività di finitura e il collaudo tecnico-amministrativo sarà completato entro 180 gg dalla fine lavori e pertanto entro giugno 2023 L'importo per l'intero intervento ammonta a circa 2,5 milioni di Euro; l'importo dei lavori ha subito un aumento dei costi dei materiali legato alla particolare congiuntura a livello mondiale.

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 trasformando in 6 alloggi le celle dei monaci del chiostro della S.S. Annunziata del Chiappeto di via Minoretti, in zona San Martino.

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.

Cremeno 37 (ex Scuola)

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 mese di giugno 2023.

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. I lavori di riqualificazione, gestiti direttamente dal Comune di Genova, sono attualmente in corso e verranno completati presumibilmente entro la fine del 2023.

Tuttavia il Comune di Genova ha informato SPIM che i lavori hanno subito dei rallentamenti legati sia ad aspetti operativi che per il già menzionato aumento dei costi dei materiali accusato da tutti i cantieri avviati prima del 2022 che prevedono sin da ora una possibile posticipazione della fine lavori sopra indicata. Inoltre sono state rappresentate dal Comune di Genova difficoltà tecniche di carattere progettuale emerse in corso d'opera legate alla realizzazione dell' "edificio E" destinato ad attività commerciale; sono in corso interlocuzioni con il Comune di Genova finalizzate alla risoluzione di detta criticità in quanto la mancata messa a disposizione di tale

immobile produrrebbe un mancato provento per SPIM, a suo tempo considerato nel quadro economico-finanziario.

Ex Cinema Nazionale – Molassana 37

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 ospitavano platea e galleria del cinema Nazionale, ai piani superiori si trovano 4 appartamenti. Il prezzo pattuito con i proprietari è di Euro 145.770. La cessione a SPIM è avvenuta in data 4 luglio 2022 presso il notaio Roberto Grasso.

Nel corso dell'esercizio sono state avviate le opere preliminari di messa in sicurezza dell'immobile propedeutiche allo sgombero interno, attività attualmente in corso che sarà completata entro il mese di giugno 2023. Parallelamente è stato conferito un incarico per lo sviluppo di un progetto di fattibilità tecnico-economico che sarà completato entro la fine del mese di maggio 2023; il progetto di riqualificazione è stato inserito, con il supporto del Comune di Genova, nel programma definito PON-Metro e dalle prime interlocuzioni informali è emersa la concreta possibilità che l'intervento venga ammesso a finanziamento per un importo di circa 4 milioni di euro.

In data 23 maggio 2023 è stata aperta un'assemblea pubblica, con la partecipazione di SPim e del vicesindaco e assessore ai Lavori Pubblici Pietro Piciocchi, dove il Presidente del Municipio IV Media Valbisagno Maurizio Uremassi ha sottolineato la strategicità del rilancio dell'immobile come polo culturale e volano economico per il quartiere.

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.

In data 24 febbraio 2023 è stata indetta la gara d'appalto con aggiudicataria la ditta C.E.M.E. S.n.c. di Genova. L'avvio dei lavori è prevista per il mese di giugno 2023 con l'obiettivo temporale di fine lavori nel mese di dicembre 2023.

In data 15 u.s. si è svolta una commissione consigliere sul verde pubblico richiesta da tutti i gruppi della minoranza in cui SPIM ha presenziato. Una nuova commissione è stata calendarizzata per il prossimo 12 giugno.

Palazzo Galliera

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

Il progetto di recupero dell'immobile prevede la destinazione delle aree relative alla foresteria a residenze di pregio. Il Comune di Genova in data 18 marzo 2022 ha presentato istanza alla Soprintendenza finalizzata al conferimento dell'immobile a SPIM; sono in corso le interlocuzioni con il Comune di Genova per addivenire all'atto di permuta dell'immobile in oggetto e diversi immobili di SPIM non funzionali all'attività della società.

Per la valorizzazione dell'immobile sono previste due diverse soluzioni tecniche, una che prevede la realizzazione di un immobile ad uso ricettivo di alto profilo (long stay hotel) mentre la seconda prevede la realizzazione di residenze di pregio. Dal punto di vista dell'operazione sono invece allo studio due tipologie di operazioni; la prima prevede l'alienazione dell'immobile e il progetto definitivo tramite gara ad evidenza pubblica; la seconda ipotesi prevede la costituzione di una new-co con soggetto privato sviluppatore nella quale SPIM partecipi, mantenendo il controllo del 51%, mediante conferimento, mentre il soggetto privato apporterebbe il contributo finanziario per la realizzazione della riqualificazione.

3. VENDITE IMMOBILIARI

I ricavi derivanti da vendite di immobili ammontano a Euro 1.878.600: sono stati venduti 9 immobili ad uso abitativo per Euro 584.450 e 3 unità ad uso commerciale per Euro 1.294.150 realizzando una plusvalenza sul valore di magazzino pari a Euro 85.795.

Al valore si aggiunge la vendita di un immobile iscritto tra le immobilizzazioni materiali per complessivi € 2.030.000 che ha generato una plusvalenza di Euro 147.073.

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.

Nel corso dell'anno in esame, in collaborazione con l'Agenzia Sociale per la Casa del Comune di Genova, SPIM ha ricevuto contributi erogati a sostegno di soggetti con morosità incolpevole (per perdita momentanea del reddito/decesso di un componente del nucleo) pari ad € 118.600. L'apporto finanziario ricevuto ha permesso l'abbandono delle azioni di sfratto intraprese. A tutt'oggi nell'ambito della gestione degli immobili tale collaborazione consente di avere altresì nuovi inquilini in possesso dei requisiti DGR 948 5/8/2010 inseriti nei loro elenchi.

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.

Contratto di locazione dei locali da adibire a servizio di ristorazione

A seguito della scadenza del contratto di locazione del precedente inquilino, nel mese di febbraio 2022 è stata pubblicata la gara che ha prodotto la risposta da parte di 7 operatori esperti del settore ristorazione mense. In data 23 marzo 2022 sono state aperte le due offerte ricevute: l'aggiudicatario è risultato essere la società Mentelocale Srl con sede in Genova: la loro offerta di locazione annua ammonta a Euro 113.640 contro l'offerta dell'ex conduttore, arrivato secondo, di Euro 100.500. Il contratto è stato stipulato a luglio 2022 con subentro del nuovo

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

Su tale immobile sono previste delle opere di manutenzione straordinaria dell'impianto antincendio programmate quali ad esempio la sostituzione periodica dei rilevatori antincendio e di aggiornamento della programmazione della relativa centrale.

Altri contratti di locazione Torre Nord

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

- Mamo S.n.c. con canoni maturati nel 2022 pari a Euro 21.503. 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 95.617.

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, favorendo una minor iscrizione della quota di ammortamento in conto economico.

Si rimanda al paragrafo "*Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 2022*" relativamente alla definizione della rendita catastale.

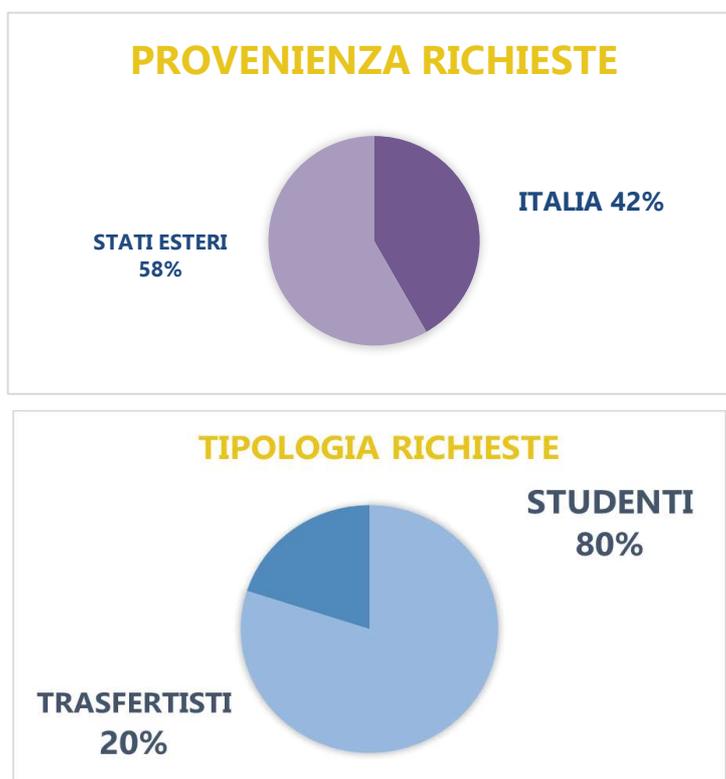
Locazioni di immobili ad uso abitativo e commerciale

I canoni di locazione fatturati nel 2022 sulle unità immobiliari ad uso abitativo ammontano a Euro 1.224.835; le locazioni su immobili ad uso commerciale ammontano a Euro 225.996.

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 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.



La prima recensione: *"Very professional staff that help me to quickly rent a flat in the center"*

5. MANUTENZIONI CICLICHE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Anche nel 2022 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 assolte dall'Amministrazione Condominiale, ferma restando la supervisione tecnica di SPIM per tutte le partite di specifica competenza.

Al fine di mantenere il confort climatico adeguato all'interno della torre e permettere il regolare funzionamento dell'impianto di climatizzazione si è provveduto con la sostituzione di alcune batterie dell'unità di trattamento dell'aria dei piani alti su entrambe i circuiti caldo/freddo. Inoltre si è resa necessaria la sostituzione di uno scambiatore dell'impianto di riscaldamento necessario al funzionamento dei fancoil a servizio dei piani bassi e la sostituzione di una pompa per l'acqua refrigerata a servizio del circuito primario del freddo dei piani alti.

Oltre agli interventi sugli impianti di climatizzazione sono stati sostituiti sull'impianto dell'acqua sanitaria le valvole di uscita delle vasche di accumulo e il collettore di aspirazione delle pompe di spinta.

Per quanto riguarda invece la manutenzione edile del complesso sono stati eseguiti degli interventi atti ad eliminare delle infiltrazioni che hanno interessato i locali a servizio mensa, sono state eseguite delle lavorazioni di controllo e sistemazione del controsoffitto del porticato e del tavolato ligneo che forma la parte interna della cupola a copertura dell'edificio.

A marzo 2022 sono stati avviati gli interventi di efficientamento energetico previsti dal progetto GEN-IUS attualmente in fase di esecuzione; le attività completate hanno permesso di non prorogare il noleggio di un gruppo frigo aggiuntivo.

Per quanto riguarda invece le opere programmate di verifica e manutenzione dei dispositivi antincendio della torre si è proseguita l'attività di prova e sostituzione, laddove necessaria, dei meccanismi di automazione delle finestre per l'evacuazione fumi in caso di incendio. Sempre per quanto riguarda gli impianti di sicurezza si è reso necessario intervenire sul gruppo elettrogeno a causa di infiltrazioni che, interessando il serbatoio dello stesso, mandavano in avaria il sistema.

L'importo degli interventi di manutenzione straordinaria 2022 sulla Torre Nord di competenza SPIM ammonta ad Euro 148.714.

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 completamento le lavorazioni all'interno dei vari piani dell'edificio 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 dal contratto d'appalto e dalla convenzione che prevede una gestione della durata di 15 anni a partire dalla data di presa in consegna dell'edificio.

Il completamento delle attività è previsto per settembre 2023 ad eccezione della realizzazione del campo fotovoltaico per il quale SPIM è in attesa della trasmissione da parte di IREN Smart Solutions delle autorizzazioni da parte degli enti competenti.

GESTTEAM

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 multiazienda 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. Nell'esercizio in questione anche ASTER ha aderito alla piattaforma inserendo all'interno della stessa i propri immobili e attualmente è in fase di studio l'inserimento all'interno della piattaforma degli immobili della restanti società partecipata.

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.

	2022	2021	2020	2019
STATO PATRIMONIALE				
Margini				
Margine di disponibilità	62.704.766	68.177.665	74.328.914	75.867.238
Margine di struttura	- 521.813	636.084	2.539.821	6.631.903
Margine di tesoreria	- 24.077.405	- 18.810.157	- 8.764.336	- 14.464.317
Indici				
Indice di disponibilità	4,18	4,71	5,49	4,93
Indice di liquidità	0,88	0,50	0,72	0,57
Indice di copertura delle immobilizzazioni	1,00	1,01	1,02	1,06
Indipendenza finanziaria	59,95%	58,66%	56,90%	56,85%
Leverage	1,67	1,70	1,76	1,76
CONTO ECONOMICO				
Margini				
Margine operativo lordo (EBIT)	4.014.875	2.062.938	1.796.746	745.626
Risultato operativo (EBITDA)	7.244.563	4.197.206	4.486.545	3.439.638
Indici				
Return on Equity (ROE)	1,80%	0,001%	0,003%	0,36%
Return on Investment (ROI)	1,94%	0,99%	0,88%	0,36%
Return on Sales (ROS)	41,35%	26,31%	21,64%	9,59%
ALTRI INDICI E INDICATORI				
Indice di rotazione del capitale investito (ROT)	4,69%	3,77%	4,05%	3,79%
Flusso di cassa gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	1.836.104	3.292.472	3.451.455	3.465.263
Flusso di cassa gestione caratteristica dopo le variazioni del CCN	4.534.210	4.412.195	4.772.721	4.795.390
Rapporto tra PFN e EBITDA	6,25	9,98	8,99	12,63
Rapporto D/E (<i>Debt/Equity</i>)	43,96%	45,22%	47,78%	45,04%
Rapporto oneri finanziari su MOL	22,81%	35,12%	31,36%	40,64%
<i>af</i>	0	0	7.663.092	7.663.092
<i>dl</i>	9.296.710	13.256.089	7.741.418	1.419.442
<i>pf</i>	54.580.056	55.129.433	55.724.523	52.526.923

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

S.P.Im. S.p.A. - Rendicontazione obiettivi di DUP 2022			
Obiettivo 1 - Equilibrio della gestione economico-finanziaria			
- Indicatore 1	Risultato esercizio non negativo	Obiettivo raggiunto	Utile esercizio 2022: € 2.229.304
Obiettivo 2 - Rispetto indirizzi azionista in materia di contenimento delle politiche retributive e della spesa di personale			
- Indicatore 1	Rapporto % fra il margine operativo lordo e il costo del personale: non inferiore rispetto alla media dei tre esercizi precedenti chiusi	Obiettivo raggiunto	Valore medio triennio preced. 561,67% Valore a rendiconto 1008,81%
- 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. 27,59% Valore a rendiconto 17,76%
Obiettivo 3 - Rispetto obblighi trasparenza ed anticorruzione			
- Indicatore 1	Pubblicazione sul sito web della società del Documento di attestazione dell'Organismo Indipendente di Valutazione (OIV)	Obiettivo raggiunto	Il documento di attestazione dell'OIV è stato pubblicato sul sito istituzionale della Società entro i termini previsti dall'Autorità al 31 maggio 2022
- Indicatore 2	Aggiornamento piano triennale prevenzione corruzione e trasparenza	Obiettivo raggiunto	Il piano di programmazione triennale 2022-2024 sulla Trasparenza e Corruzione è stato pubblicato sul sito istituzionale della Società entro i termini previsti dall'Autorità al 31 gennaio 2022
- Indicatore 3	Attuazione delle misure di prevenzione della corruzione (PTPCT) definite dall'Ente nell'ambito di apposite check list	Obiettivo raggiunto	La società ha ottemperato all'invio della check list in ambito di Anticorruzione e Trasparenza
Obiettivo 4 - Valorizzazioni immobiliari			
- Indicatore 1	Completamento costruzione del nuovo Mercato dei Fiori	Obiettivo raggiunto	Nel 2022 sono state concluse le attività di cantiere legate alla realizzazione del nuovo Mercato dei Fiori di Bolzaneto. Da novembre 2022 il Mercato infatti risulta operativo e aperto agli utenti. E' previsto entro maggio 2023 la redazione del collaudo tecnico-amministrativo attualmente in corso per il quale sono previsti 180gg dalla fine lavori.
- Indicatore 2	Progetto valorizzazione immobili di Via Porro e Via Campasso (project financing) - Programma residenziale di social-housing	Obiettivo raggiunto	E' in fase di ultimazione l'efficiamento energetico del primo edificio di Via Porro 6. Sono in corso le attività di Via Porro 5 e 11. Per Via del Campasso nel mese di aprile 2023 sono state avviate le attività di efficientamento con l'obiettivo temporale di completare l'appalto entro dicembre 2023. Resta fermo l'obiettivo di locare un primo lotto di circa 11 unità - Porro 6 - nel secondo semestre 23
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.

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.

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.

La legge 29 dicembre 2022, n. 197 ha introdotto la possibilità di definire in maniera agevolata le liti pendenti alla data del 1/1/2023, anche pendenti di fronte alla Suprema Corte di Cassazione. La controversia relativa all'avviso di liquidazione ricevuto dalla collegata S.V.I. Srl in liquidazione rientra nell'ambito applicativo di tali misure. Il liquidatore ha richiesto pertanto una consulenza legale e in data 6 febbraio 2023 l'Avv. Luca Robustelli ha espresso parere favorevole ritenendo l'adesione agevolata opportuna a fronte del permanente rischio rappresentato dal possibile nuovo annullamento e della conseguente aleatorietà del nuovo giudizio di rinvio. La vertenza pertanto si definisce con il pagamento di un importo pari al 15% del valore della controversia per un totale di Euro 826.585, oltre interessi legali. La Società ha optato per il pagamento rateale previsto dal comma 194 e dal successivo D.L. n. 34/2023; la prima rata è stata versata in data 20/04/2023 e le successive da versarsi entro il 31 dicembre 2024.

E' ancora pendente in capo alle società S.V.I. Srl e SPIM. S.p.A. il procedimento in Corte di Appello relativo alla richiesta di risarcimento di danni da parte degli eredi Sigg. Luini e Melloni di Milano. Le società hanno vinto il primo grado di giudizio nel 2018 e con udienza del 2021 la Corte di Appello ha confermato la sentenza di primo grado. La controparte ha impugnato la sentenza e ad esito del processo la Corte di Appello di Genova con sentenza n. 1034/21 ha confermato la sentenza di primo grado. La controparte in data 7 aprile 2022 ha notificato ricorso in Cassazione.

Le Società nel corso del 2023 stanno valutando la possibilità di addivenire ad una definizione immediata e transattiva del contenzioso al fine di poter procedere con la definitiva chiusura dell'attività liquidatoria e conseguente estinzione della Società.

SOCIETA' COLLEGATE

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

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

La Società collegata ha chiuso l'esercizio 2022 con un utile di Euro 99.421.

Si rimanda al paragrafo *"Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 2022"* relativamente alla stipula di un nuovo contratto di locazione e alla rideterminazione della rendita catastale del Mercato Ortofrutticolo.

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 12 dipendenti al 31 dicembre 2022. Nel corso dell'esercizio hanno dato le dimissioni un quadro responsabile del reparto amministrativo per pensionamento e un'impiegata a tempo determinato reparto Marketing per trasferimento; nel 2022 sono stati assunti 3 dipendenti a tempo indeterminato per rafforzare il reparto tecnico e il reparto acquisti. E' presente in azienda anche 1 risorsa con contratto interinale di supporto al reparto acquisti.

Poiché la controllata S.V.I. Srl in liquidazione 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. In attesa del rinnovo, con un protocollo straordinario del 12 dicembre 2022,

si sono stabiliti dei nuovi aumenti retributivi ed una tantum erogati nei mesi di gennaio e marzo 2023.

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. Nel corso dell'anno 2022 è stato riconosciuto il bonus carburante per un valore di Euro 200 cadauno.

I costi complessivi per il personale registrati a bilancio per l'esercizio 2022 ammontano a Euro 693.299 (706.097 anno 2021).

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.
- ⇒ Nel breve termine verranno chiusi i cantieri aperti nel biennio 2020-2021 i cui effetti saranno oggetto della futura gestione dell'azienda.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO 2022

Rendita catastale del mercato di Bolzaneto

La Società nel corso dell'esercizio 2023 ha ripreso le fila del tema dopo la presentazione dell'istanza di autotutela accompagnata da una nuova perizia redatta sulla base di criteri operativi basati sul valore di costruzione, mediante l'adozione di dati ed informazioni documentante e non di generici parametrici.

Le interlocuzioni con la Direzione del Territorio sono risultate positive condividendo l'approccio contenuto nell'istanza e nella relazione del tecnico incaricato, basato sul costo di costruzione; sono rimasti invece irremovibili gli altri aspetti e pertanto la revisione della rendita è stata parzialmente accolta rideterminando il valore dell'unità immobiliare pari a € 13.450.000 e la conseguente rendita catastale pari a € 269.000. Alla luce delle faticose trattative con gli uffici dell'Agenzia del Territorio il consiglio di amministrazione e il Socio unico hanno espresso parere positivo sulla conclusione della vertenza, alla luce anche del secondo avviso di accertamento che determinava una rendita catastale a Euro 338.000.

Si è successivamente provveduto ad inoltrare istanza per cessata materia del contendere a conclusione del contenzioso.

Mercato dei Fiori – contratto di locazione

Come indicato nel capitolo 2 delle principali attività alla fine dell'esercizio del 2022 sono state concluse le attività di cantiere legate alla realizzazione del nuovo Mercato dei Fiori.

Con determinazione dirigenziale 2023-187.0.2 del 5 gennaio 2023 è stata approvata la sottoscrizione del contratto da parte del Comune di Genova con SPIM che prevede la disponibilità, l'utilizzo, la gestione e lo sfruttamento economico dell'immobile e del relativo marchio ad esso legato. Il corrispettivo previsto ammonta a Euro 250.000 annui.

L'efficacia del contratto, sottoscritto in data 6 aprile 2023, decorre dal 1 gennaio 2023 e scadrà in data 31 dicembre 2031.

Società Gestione Mercato – nuovo contratto di locazione

La collegata Società Gestione Mercato ha in corso le procedure per l'ammissione alle agevolazioni del PNRR riservate alla rifunzionalizzazione dei Centri Agroalimentari, come da informativa pervenuta in data 22 u.s.. La prossima scadenza del contratto di locazione - ottobre 2027 – non avrebbe consentito ad SGM la possibilità di accesso al contributo PNRR.

A tal riguardo SGM ha chiesto a SPIM la stipula di un nuovo contratto di locazione con la rivisitazione di alcuni aspetti contrattuali.

Il Consiglio di amministrazione ha ritenuto necessaria la pronuncia del Socio Comune di Genova che nella seduta assembleare del 23 marzo 2023 ha approvato la stipula di un nuovo contratto di locazione con decorrenza 1 gennaio 2023 per la durata di 9+9 anni ad un canone annuo onnicomprensivo di Euro 1.050.000 con adeguamento Istat al 75% a decorrere dal terzo anno di locazione.

Come descritto nel precedente paragrafo “Rendita catastale del mercato di Bolzaneto” la rendita del Mercato Ortofrutticolo è stata definitiva e di conseguenza, come previsto dal contratto di locazione ancora in essere, tale onere deve essere riaddebitato ad SGM relativamente agli anni 2017-2022, per un importo complessivo pari ad Euro 1.167.648. A tal riguardo le società firmeranno un piano di rientro che prevede il pagamento immediato di Euro 267.648 e la parte restante in 18 rate annuali pari ad Euro 50.000 a decorrere dal 2023.

Il contratto di locazione e la scrittura privata, ad oggi, sono all'esame dei legali per la redazione finale.

Esenzione IMU per immobili con caratteristiche di alloggi sociali

È stato più volte rilevato nel corso dei precedenti esercizi il dubbio sulla debenza del tributo in relazione agli immobili ricadenti nel patrimonio immobiliare a suo tempo trasferiti dal Comune di Genova e pervenuti a SPIM dalla fusione di Tono S.r.l., per i quali vige l'obbligo di concederli in locazione ad inquilini aventi requisiti di emergenza abitativa ad un canone moderato, stabilito dal Comune di Genova, in base alle diverse capacità economiche degli aventi diritto.

L'onere annuale ammonta ad Euro 588.477 e peraltro non deducibile fiscalmente.

In relazione ad alcuni immobili di proprietà di SPIM, il Comune di Genova, recentemente, ha concluso convenzioni con cui, riconoscendo loro la qualifica di alloggi sociali in base al richiamo a quanto stabilito dal D.M. 22/4/2008, se ne prevede l'esenzione dal pagamento dell'IMU. Si tratta delle convenzioni n. 42590 del 27/4/2018 a rogito notaio Fusaro, relativa a n. 106 alloggi – vedi pag. 3 - n. 44300 del 21/06/2021 a rogito notaio Fusaro relativa a n. 18 – vedi pag. 3 e convenzione n. 54587 del 30/07/2021 a rogito Notaio Biglia relativa agli immobili siti in Via Porro e Via del Campasso – vedi pag. 4 -, tutti facenti parte di un Programma residenziale di Social Housing.

A tal riguardo è stato richiesto un parere legale all'Avvocato Renato Speciale sulla possibilità di esenzione dalla corresponsione dell'IMU in relazione agli immobili abitativi, confermando l'assimilazione degli immobili di SPIM agli alloggi sociali, portando gli stessi a godere della piena esenzione IMU.

CONTINUITA' AZIENDALE

Preme tuttavia segnalare che non si rilevano a carico della società particolari incertezze conseguente la 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.

CRITICITA' DI SPIM

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 588.477 con effetti negativi sul bilancio d'esercizio.
Si rimanda al paragrafo "*Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 2022*" per una migliore esposizione del tema.
- 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;

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 nonchè 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.i. 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 elenca 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 contorno 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 DLgs 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 DitiPA. 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, impiantisco 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.
	Adegamento 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 risulta per Euro 4.556.023.

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 2022		
Parte Correlata	Natura Ricavi	Ricavi 2022
SVI SRL IN LIQUIDAZIONE	A5 - Prestazioni per contratti di servizio	500
S.G.M	A1 - Proventi fitti attivi	2.273.524
	A5 - Proventi diversi	5.327
COMUNE DI GENOVA	A1 - Proventi fitti attivi	3.861.119
	A5 - Prestazioni di servizio	84.032
	A5 - Proventi diversi	856.289
A.M.T. S.P.A	A5 - Rimborsi diversi IMU	210.817
A.M.I.U.S.P.A	A1 - Proventi fitti attivi	13.184
	A5 - Proventi vari per analisi tecnica	1.650
Parte Correlata	Natura Costi	Costi 2022
COMUNE DI GENOVA	B7 - Spese prestazioni diverse	-1.603
Parte Correlata	Natura Immobilizzazioni	Immobilizzazioni 2022
COMUNE DI GENOVA	BII/1 - immobilizzazioni Materiali-Gabbriacati Prolungamento Diritto Sup.Mercato ortofrutticolo	1.160.000
S.G.M	BII/1 - Immobilizz. Materiali - Fabbricati	100.000
Parte Correlata	Natura Crediti	Crediti 2022
SVI SRL IN LIQUIDAZIONE	CII 2) - Fatture da emettere contratti di servizio	500
	CII 2)- Crediti finanziari	448.567
	CII 2) - Credito da consolidamento	62.027
S.G.M	CII 3) - Crediti per fatture emesse	224.861
	CII 3) - Crediti per fatture da emettere	267.648
	CII 3) - Crediti diversi	900.000
COMUNE DI GENOVA	CII 4) -Crediti per fatture emesse	1.050.587
	CII 4) - Crediti per fatture da emettere	64.506
A.M.T. S.P.A	CII 5) - Crediti per fatture emesse	128.599
Parte Correlata	Natura Debiti	Debiti 2022
SVI SRL IN LIQUIDAZIONE	D9 - Oneri per adesione al consolidato fiscale	-199.181
S.G.M	D10 - Debiti commerciali per fatture da ricevere	22.825
COMUNE DI GENOVA	D10 - Debiti commerciali per fatture ricevute	-78.000
	D11 - Debiti diversi	-1.066.887
I.R.E	D10 - Debiti per fatture da ricevere	-157.613
	D11 - Debiti diversi	

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 2022, stabilito dall'art. 106 del DL 18/2020 al fine di valutare le risultanze della controllata S.V.I. S.r.l. in liquidazione a seguito dell'avvio dell'iter procedurale relativo alla definizione agevolata ai sensi della Legge 29/12/2022 n. 197 nei confronti dell'Agenzia delle Entrate.

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

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società, come deliberato il 23 maggio 2017, ha predisposto il presente Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale che sarà approvato contestualmente all'approvazione del bilancio al 31/12/2020 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.

	2022	2021	2020	2019	2018
STATO PATRIMONIALE					
Margini					
Margine di disponibilità	62.704.766	68.177.665	74.328.914	75.867.238	74.686.339
Margine di struttura	- 521.813	636.084	2.539.821	6.631.903	3.752.568
Margine di tesoreria	- 24.077.405	- 18.810.157	- 8.764.336	- 14.464.317	- 16.102.155
Indici					
Indice di disponibilità	4,18	4,71	5,49	4,93	5,60
Indice di liquidità	0,88	0,50	0,72	0,57	0,46
Indice di copertura delle immobilizzazioni	1,00	1,01	1,02	1,06	1,03
Indipendenza finanziaria	59,95%	58,66%	56,90%	56,85%	57,78%
Leverage	1,67	1,70	1,76	1,76	1,73
CONTO ECONOMICO					
Margini					
Margine operativo lordo (EBIT)	4.014.875	2.062.938	1.796.746	745.626	492.335
Risultato operativo (EBITDA)	7.244.563	4.197.206	4.486.545	3.439.638	3.217.398
Indici					
Return on Equity (ROE)	1,80%	0,001%	0,003%	0,36%	0,04%
Return on Investment (ROI)	1,94%	0,99%	0,88%	0,36%	0,24%
Return on Sales (ROS)	41,35%	26,31%	21,64%	9,59%	4,05%
ALTRI INDICI E INDICATORI					
Indice di rotazione del capitale investito (ROT)	4,69%	3,77%	4,05%	3,79%	5,89%
Flusso di cassa gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	1.836.104	3.292.472	3.451.455	3.465.263	65.114.453
Flusso di cassa gestione caratteristica dopo le variazioni del CCN	4.534.210	4.412.195	4.772.721	4.795.390	15.557.078
Rapporto tra PFN e EBITDA	6,25	9,98	8,99	12,63	14,53
Rapporto D/E (<i>Debt/Equity</i>)	43,96%	45,22%	47,78%	45,04%	47,31%
Rapporto oneri finanziari su MOL	22,81%	35,12%	31,36%	40,64%	15,85%
<i>of</i>	0	0	7.663.092	7.663.092	7.253.092
<i>dl</i>	9.296.710	13.256.089	7.741.418	1.419.442	451.760
<i>pf</i>	54.580.056	55.129.433	55.724.523	52.526.923	54.440.677

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 2023	2,46

L'indicatore di sostenibilità del debito rileva che le entrate di liquidità dell'esercizio 2023, 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 31/12/2022

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 2022, 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 2022 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 alla società EY S.p.A. con sede in Genova Via XX Settembre, 42 come da delibera assembleare del 13 ottobre 2022 e scade con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024.

5. IL PERSONALE

La situazione del personale occupato alla data del 31/12/2022 è la seguente: n. 12 dipendenti a tempo indeterminato ai quali è applicato il CCNL del settore Commercio e Terziario. E' inoltre presente n. 1 interinale che svolge attività di supporto al reparto tecnico. Di seguito la tabella di riepilogo dei costi inerenti il personale:

COSTI DEL PERSONALE 2022

Stipendi lordi		452.544,27
Oneri sociali dipendenti:		
Contributi INPS	132.898,86	
Contributi INAIL	2.270,54	
Contributi EST - CONACO	1.544,17	
Contributi QU.AS.e Quadrifor	1.140,00	
Contributi FONTE f.do pensione	<u>360,04</u>	
		138.213,61
Trattamento fine rapporto		61.534,74
Costo lavoro interinale		41.006,18
Totale a bilancio		<u><u>693.298,80</u></u>

6. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31 dicembre 2022

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 2.229.304 è la differenza fra i costi e i ricavi della gestione caratteristica di Euro 4.014.875, quale conseguenza del rilascio del fondo rischi accantonato nell'esercizio 2017 sul noto contenzioso con l'Agenzia delle Entrate nei confronti della controllata SVI Srl in liquidazione.

La soddisfazione economica dell'esercizio 2022 non deve distogliere l'attenzione dalla marginalità tipica dell'azienda non particolarmente elevata. Dal punto di vista finanziario, tuttavia, si conferma la buona propensione dell'attività aziendale a produrre cassa.

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”.

a 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 2022, così come Vi è stato presentato, da cui emerge l'utile di esercizio pari ad Euro 2.229.304 che si propone destinare come segue:

- 5% pari a Euro 111.465 a riserva legale
- Euro 2.117.839 a riserva straordinaria

Genova, 30 maggio 2023

L' Amministratore Delegato

Dott. Stefano Franciolini

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefano Franciolini', is written over the typed name. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the end.

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

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

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

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	880.566	1.358.172
Totale immobilizzazioni immateriali	880.566	1.358.172
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	96.492.277	98.847.842
2) impianti e macchinario	2.257.707	2.387.496
4) altri beni	29.145	35.900
5) immobilizzazioni in corso e acconti	24.904.777	18.546.674
Totale immobilizzazioni materiali	123.683.906	119.817.912
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	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso controllanti	0	0
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	1.492	2.679
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso altri	1.492	2.679
Totale crediti	1.492	2.679
Totale immobilizzazioni finanziarie	111.392	112.579
Totale immobilizzazioni (B)	124.675.864	121.288.663
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	65.019.570	67.454.975
Totale rimanenze	65.019.570	67.454.975
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.101.171	747.750
Totale crediti verso clienti	1.101.171	747.750
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	511.095	489.885
Totale crediti verso imprese controllate	511.095	489.885
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.392.509	80.000
Totale crediti verso imprese collegate	1.392.509	80.000
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.115.094	506.322

Totale crediti verso controllanti	1.115.094	506.322
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	128.599	-
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	128.599	0
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	627.039	197.721
Totale crediti tributari	627.039	197.721
5-ter) imposte anticipate	2.811.707	3.026.295
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	116.626	183.529
Totale crediti verso altri	116.626	183.529
Totale crediti	7.803.840	5.231.502
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	9.296.710	13.256.089
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide	9.296.710	13.256.089
Totale attivo circolante (C)	82.120.120	85.942.566
D) Ratei e risconti	298.564	616.079
Totale attivo	207.094.548	207.847.308
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	102.391.900	102.391.900
IV - Riserva legale	23.828	23.778
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	510.268	709.326
Riserva avanzo di fusione	627.775	627.775
Varie altre riserve	18.370.976	18.170.963
Totale altre riserve	19.509.019	19.508.064
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	2.229.304	1.005
Totale patrimonio netto	124.154.051	121.924.747
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	6.784.878	6.784.878
4) altri	7.187.615	11.552.217
Totale fondi per rischi ed oneri	13.972.493	18.337.095
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	305.176	334.920
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.631.596	5.142.745
esigibili oltre l'esercizio successivo	48.948.460	49.986.688
Totale debiti verso banche	54.580.056	55.129.433
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.359.102	342.814
Totale debiti verso fornitori	1.359.102	342.814
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	199.181	195.099
Totale debiti verso imprese controllate	199.181	195.099
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	22.825	0
Totale debiti verso imprese collegate	22.825	0

11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.144.887	407.057
Totale debiti verso controllanti	1.144.887	407.057
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	157.613	383.695
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	157.613	383.695
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.563.922	318.646
Totale debiti tributari	1.563.922	318.646
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	39.414	38.810
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	39.414	38.810
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	277.829	320.380
Totale altri debiti	277.829	320.380
Totale debiti	59.344.829	57.135.934
E) Ratei e risconti	9.317.999	10.114.612
Totale passivo	207.094.548	207.847.308

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.709.272	7.839.583
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.224.386)	(589.460)
5) altri ricavi e proventi		
altri	6.396.442	2.924.085
Totale altri ricavi e proventi	6.396.442	2.924.085
Totale valore della produzione	14.881.328	10.174.208
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	577.203	505.621
7) per servizi	2.642.358	2.319.813
8) per godimento di beni di terzi	7.189	6.236
9) per il personale		
a) salari e stipendi	452.544	458.916
b) oneri sociali	138.214	139.413
c) trattamento di fine rapporto	61.535	47.527
e) altri costi	41.006	60.241
Totale costi per il personale	693.299	706.097
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	68.624	65.021
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.047.365	2.069.247
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	248.324	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.364.313	2.134.268
12) accantonamenti per rischi	865.375	-
14) oneri diversi di gestione	3.716.716	2.439.235
Totale costi della produzione	10.866.453	8.111.270
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	4.014.875	2.062.938
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	12.444	113.474
Totale proventi diversi dai precedenti	12.444	113.474
Totale altri proventi finanziari	12.444	113.474
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.455.146	1.474.114
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.455.146	1.474.114
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.442.702)	(1.360.640)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	16.570
Totale svalutazioni	0	16.570
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	(16.570)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	2.572.173	685.728
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	151.830	512.382

imposte relative a esercizi precedenti	(35)	(4)
imposte differite e anticipate	214.587	164.081
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	23.513	(8.264)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	342.869	684.723
21) Utile (perdita) dell'esercizio	2.229.304	1.005

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.229.304	1.005
Imposte sul reddito	342.869	684.723
Interessi passivi/(attivi)	1.442.702	1.360.640
(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	4.014.875	2.046.368
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	926.909	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.115.988	2.134.268
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	(4.294.759)	(888.164)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	(1.251.862)	1.246.104
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.763.013	3.292.472
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.435.405	1.402.858
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(353.421)	232.880
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.016.288	(744.017)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	317.515	(2.209)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(502.629)	513.197
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(215.052)	(282.986)
Totale variazioni del capitale circolante netto	2.698.106	1.119.723
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	5.461.119	4.412.195
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.442.702)	(1.360.640)
(Imposte sul reddito pagate)	(603.561)	(507.314)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(1.320.482)	(58.562)
Altri incassi/(pagamenti)	711.454	0
Totale altre rettifiche	(2.655.291)	(1.926.516)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.805.828	2.485.679
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(5.913.359)	(3.698.261)
Disinvestimenti	0	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(302.471)	(345.574)
Disinvestimenti	0	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	-	7.667.917
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)	(6.215.830)	3.624.082
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	488.851	0
Accensione finanziamenti	1.750.000	760.000
(Rimborso finanziamenti)	(2.788.228)	(1.355.090)
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)	(549.377)	(595.090)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(3.959.379)	5.514.671
Disponibilità liquide a inizio 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 inizio esercizio	13.256.089	7.741.418
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	9.296.710	13.256.089
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	9.296.710	13.256.089
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 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 2022 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 e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di costo di conto economico delle pertinenti classi (B, C o D). Tutte le volte in cui non è attuabile questa correlazione tra la natura dell'accantonamento ed una delle voci alle suddette classi, gli accantonamenti per rischi e oneri sono iscritti alle voci B12 e B13 del conto economico. La voce "Altri fondi per rischi ed oneri" include il fondo residuo rilevato all'atto del conferimento degli immobili dal Comune di Genova (come da citata delibera del Consiglio Comunale n. 194/2002) e destinato a coprire le perdite eventualmente derivanti dall'attività di realizzazione degli stessi e le perdite su crediti iscritti e riferiti a tali immobili.

Debiti per trattamento 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 ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi). Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato. I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale. La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rendiconto Finanziario

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

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

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

La somma algebrica dei flussi finanziari di ciascuna categoria sopraindicata rappresenta la variazione netta (incremento

o decremento) delle disponibilità liquide avvenuta nel corso dell'esercizio. La forma di presentazione del rendiconto finanziario è di tipo indiretto.

L'OIC 10 introduce le seguenti modifiche:

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

ALTRE INFORMAZIONI

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

MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

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

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

OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

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 seguito nelle apposite tabelle.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.513.433	1.513.433
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	155.261	155.261
Valore di bilancio	1.358.172	1.358.172
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	372.708	372.708
Ammortamento dell'esercizio	850.314	850.314
Totale variazioni	(477.606)	(477.606)
Valore di fine esercizio		
Costo	1.886.141	1.886.141
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.005.575	1.005.575
Valore di bilancio	880.566	880.566

I software sono ammortizzati su 5 esercizi. La quota per l'anno 2022 è di Euro 17.728.

Nell'esercizio 2022 sono stati registrati presso la CCIAA di Genova i marchi "Mercato Fiori" - "Palazzo Galliera" e "SPim20yearsGenovation"; i marchi sono stati ammortizzati in 18 anni, la quota per l'esercizio è pari a Euro 28.

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 821.138 sono state dedotte le quote di ammortamento di Euro 50.868 (ripartite sul periodo di comodato) così imputate:

- Euro 19.668 sull'immobile di Piazza V. Potens 1;
- Euro 11.829 sull'immobile di Via SS: Cosimo e Damiano 16;
- Euro 16.562 sull'immobile di Via S. Bernardo 28.
- Euro 2.809 sull'immobile di Via Minorette 34

La ristrutturazione relativa all'immobile di Via Minorette 34 è stata completata ad aprile 2022, del valore complessivo di Euro 781.691 (dedotti i contributi Filse pari ad Euro 711.454). La restante parte pari a Euro 70.237 è stata ammortizzata sul periodo di comodato.

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	135.587.968	6.651.645	1.457.824	18.546.674	162.244.111
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	36.740.126	4.264.149	1.421.924	-	42.426.199
Valore di bilancio	98.847.842	2.387.496	35.900	18.546.674	119.817.912
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	1.288.068	148.684	1.432	6.918.667	8.356.851

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	3.682.771	-	-	-	3.682.771
Ammortamento dell'esercizio	(39.138)	278.473	8.187	-	247.522
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	0
Altre variazioni	-	-	-	(560.564)	(560.564)
Totale variazioni	(2.355.565)	(129.789)	(6.755)	6.358.103	3.865.994
Valore di fine esercizio					
Costo	133.193.265	6.800.329	1.459.256	24.904.777	166.357.627
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	36.700.988	4.542.622	1.430.111	-	42.673.721
Valore di bilancio	96.492.277	2.257.707	29.145	24.904.777	123.683.906

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 2022 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 2022 per Euro 5.631.634.

MATITONE 9 - 24 PIANI

Il costo storico pari ad Euro 70.593.165 relativo ai piani dal 9 al 24 del Matitone comprende il valore finanziato di Euro 70.000.000 nel 2003 e le imposte ipo-catastali anticipatamente corrisposte nel 2011 per Euro 593.164. Tale valore risulta cumulativamente ammortizzato al 31 dicembre 2022 per Euro 18.526.191.

- MERCATO ORTOFRUTTICOLO BOLZANETO - VIA SARDORELLA

L'immobile ha subito un incremento di Euro 1.265.970 e precisamente di Euro 1.160.000 relativo al prezzo dovuto alla controllante per l'allungamento del diritto di superficie al 13 gennaio 2063 oltre spese notarili per Euro 6.000 a seguito di atto stipulato a rogito notaio Piero Biglia del 29 aprile 2022; la parte restante pari Euro 100.000 sono relative a miglitorie. Il valore del bene, al netto degli ammortamenti cumulati per Euro 12.540.058, è di Euro 20.348.452.

- 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 miglitorie pari a Euro 22.098. Il valore complessivo dei beni è di Euro 4.369.924. La Società detiene inoltre la proprietà di un immobile ad uso abitativo in Via Monfenera 9A/1 del valore di Euro 31.407.

- IMMOBILE DI VIA GIOTTO

In data 22 luglio 2022 a rogito notaio Chiabrera è stata ceduta la proprietà di Via Giotto a Città Metropolitana al valore di Euro 2.030.000. Contestualmente è stato chiuso il fondo di ammortamento, generando una plusvalenza di Euro 147.000.

IMPIANTI E MACCHINARI

La voce comprende le miglitorie apportate negli anni precedenti all'esercizio in corso all'immobile Torre Nord / Matitone. Il valore delle miglitorie, al netto degli ammortamenti cumulati per Euro 4.542.622, ammonta a Euro 2.257.707. Nel totale non è compreso l'importo di Euro 104.524 relativo ad impianti e l'importo di Euro 29.572 relativo ad acquisti inferiori a Euro 516,46 in quanto completamente ammortizzati.

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO

L'accordo quadro di Programma Locale per la casa di "Social Housing 2009" e la successiva convenzione stipulata con il Comune di Genova ha previsto il recupero da parte di SPim di n. 124 alloggi ad uso abitativo da locare a canone moderato con un vincolo di locazione a 25 anni. Essendo venuta meno la destinazione di vendita si è provveduto negli esercizi precedenti a riclassificare tali immobili in bilancio tra le immobilizzazioni in corso. Nel corso dell'esercizio 2022 il valore degli immobili è stato incrementato per Euro 1.478.500 relativi agli stati avanzamento lavori. A dicembre 2022 è pervenuto da Filse un contributo pari ad Euro 560.564; il valore degli immobili al 31 dicembre 2022 ammonta ad Euro 8.071.941.

L'importo di Euro 2.543.429 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. Nel corso del 2022 sono state concluse le attività di cantiere legate alla realizzazione del nuovo Mercato; da novembre 2022 infatti risulta operativo e aperto agli utenti. E' previsto entro maggio 2023 la redazione del collaudo tecnico-amministrativo per il quale sono previsti 180 gg dalla fine lavori.

L'importo stimato per l'intero intervento ammonta a circa 4,2 milioni di Euro; l'importo dei lavori ha subito un aumento dei costi dei materiali legato alla particolare congiuntura a livello mondiale.

Il valore al 31 dicembre 2022 ammonta a Euro 3.928.746.

L'importo di Euro 1.324.073 è relativo ai lavori di rifacimento della copertura del Mercato ortofrutticolo affidati ad un'ATI composta da Co.sy.be (capogruppo) e dall'impresa Borgatta Emilio Srl. I lavori, cominciati a fine 2020, sono stati ultimati a dicembre 2022 e ad oggi sono in corso alcune attività di finitura e il collaudo tecnico-amministrativo sarà completato entro 180gg dalla fine lavori e pertanto entro giugno 2023. L'importo stimato per l'intero intervento ammonta a circa 2,5 milioni di Euro; l'importo dei lavori ha subito un aumento dei costi dei materiali legato alla particolare congiuntura a livello mondiale.

L'importo al 31 dicembre 2022 ammonta a Euro 2.382.995.

L'importo di Euro 4.201.499 è relativo al progetto del tunnel sub portuale pervenuto alla Società nell'anno 2016 dalla fusione di Tunnel srl in liquidazione. Nel corso del 2022 è pervenuta dalla Direzione Area Servizi Tecnici ed Operative una relazione in merito alla spese sostenute in relazione al finanziamento associato alla società tunnel di Genova SpA

ed erogato da Cassa Depositi e Prestiti per la progettazione preliminare del Tunnel Sub Portuale di Genova.

L'importo di Euro 104.224 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. Sono in corso le interlocuzioni con il Comune di Genova per il conferimento dell'immobile a SPim tramite atto di permuta.

L'importo di Euro 6.215.372 è relativo agli immobili di via Porro civv. 5-6-11 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.

Sugli immobili oggetto di conferimento, nel periodo in esame, sono state capitalizzate spese straordinarie per efficientamento energetico per un importo pari a Euro 289.931 ed Euro 478.811 relative ad imposte di registro a seguito di un avviso di accertamento pervenuto dall'Agenzia delle Entrate. Ai fini della tassazione per detto conferimento è stata applicata l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione delle imposte ipotecarie e catastale in relazione alla cessione di immobili effettuata tramite conferimento alla società in house interamente partecipata dal Comune di Genova riguardante l'attuazione di programmi pubblici di edilizia residenziale. L'agenzia delle Entrate ha negato l'applicazione dell'agevolazione ritenendo che l'operazione non rientrava in quell'ambito prevedendo l'applicazione dell'aliquota proporzionale del 9% sulla base imponibile.

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	0	0	0	0	0	-
Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	-	-	-

	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 altri	2.679	(1.187)	1.492	1.492	0	0
Totale crediti immobilizzati	2.679	(1.187)	1.492	1.492	0	0

L'importo di Euro 1.492 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	(1.546.797)	(1.546.797)	100,00%	0
Totale								0

La controllata SVI srl in liquidazione ha chiuso l'esercizio 2022 con un utile pari a Euro 4.000.773, quale conseguenza del rilascio del fondo rischi accantonato nell'esercizio 2017 sul noto contenzioso con l'Agenzia delle Entrate.

La legge 29 dicembre 2022, n. 197 ha introdotto la possibilità di definire in maniera agevolata le liti pendenti alla data del 1/1/2023, anche pendenti di fronte alla Suprema Corte di Cassazione. La controversia relativa all'avviso di liquidazione ricevuto rientra nell'ambito applicativo di tali misure. La Società ha pertanto richiesto un parere al proprio legale e in data 6 febbraio 2023 l'Avv. Luca Robustelli ha ritenuto che l'adesione alla definizione agevolata fosse opportuna a fronte del permanente rischio rappresentato dal possibile nuovo annullamento, da parte della Cassazione, dell'ultima sentenza della Commissione Tributaria Regionale e della conseguente aleatorietà del nuovo giudizio di rinvio.

Alla luce di quanto sopra la controllata SVI Srl ha presentato istanza di sospensione del giudizio ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 197 della suddetta legge, optando per il pagamento rateale previsto dal comma 194 della legge di bilancio e dal successivo D.L. n. 34/2023; la prima rata è stata versata in data 20/04/2023 e le successive avranno scadenza il 31 ottobre 2023, il 20 dicembre 2023, il 31 marzo 2024, il 30 giugno 2024, il 30 settembre 2024 e il 20 dicembre 2024, oltre interessi legali.

Successivamente al pagamento della prima rata, come previsto dalla normativa, è stata presentata telematicamente in data 8 maggio 2023 domanda di adesione agevolata.

L'attività liquidatoria prosegue a causa di un contenzioso ancora in essere relativo alla richiesta di risarcimento danni da parte degli eredi Sigg. Luini-Melloni.

Nel corso del 2023 si sta valutando di addivenire ad una definizione immediata del contenzioso e transattiva al fine di poter procedere con la definitiva chiusura dell'attività liquidatoria e conseguente estinzione della Società.

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	99.421	654.182	228.964	35,00%	109.900
Totale								109.900

I dati esposti si riferiscono al bilancio al 31 dicembre 2022 della collegata Società Gestione Mercato S.C.p.A. in corso di approvazione. L'assemblea dei soci si riunirà il 19 giugno 2023.

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 228.964.

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		-	1.492
Totale	0	0	1.492	1.492

Attivo circolante

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	67.454.975	2.435.405	65.019.570
Totale rimanenze	67.454.975	2.435.405	65.019.570

A fine esercizio 2022 il valore totale del magazzino ammonta a Euro 65.019.570 di cui:

- Euro 50.313.494 immobili ex Tono;
- Euro 13.662.603 immobili Spim;
- Euro 1.043.473 immobili ex Ri.Genova.

In data 16 giugno 2022 presso lo studio del notaio Alberto Giletta si è perfezionato l'acquisto di Via Prè 26-28RR per un importo complessivo di Euro 65.000 oltre imposte e spese straordinarie sostenute nell'esercizio. L'operazione di compravendita del piano terreno dell'edificio ha permesso a Spim di avere la proprietà da terra a cielo senza avere comproprietari privati nell'ambito del programma PinQUA.

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 d 4 piani il cui piano terra e primo piano ospitavano platea e galleria del Cinema Nazionale. L'immobile deve essere sottoposto ad una profonda ristrutturazione con la finalità sociale da valutare con la Civica Amministrazione. L'atto di compravendita si è perfezionato in data 4 luglio 2022 a rogito notaio Grasso Roberto per un importo complessivo di Euro 145.770 oltre imposte e spese straordinarie sostenute nell'esercizio.

Nell'esercizio in oggetto sono state vendute 12 unità immobiliari di cui 9 ad uso abitativo e 3 ad uso commerciale. Il valore di magazzino venduto ammonta a Euro 3.003.825, il provento realizzato è di Euro 85.794. Per le vendite degli immobili di Via degli Archi e Viale Cataldi Bombrini è stato utilizzato il fondo svalutazione magazzino stanziato nell'esercizio 2017 a copertura del minor valore di realizzo.

Il valore di alcuni immobili è stato incrementato di Euro 328.952 così suddivisi:

- Euro 53.390 su immobili SPim per manutenzione straordinaria realizzata in corso d'anno
- Euro 275.562 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	747.750	353.421	1.101.171	1.101.171
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	489.885	21.210	511.095	511.095
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	80.000	1.312.509	1.392.509	1.392.509
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	506.322	608.772	1.115.094	1.115.094
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	128.599	128.599	128.599
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	197.721	429.318	627.039	627.039
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	3.026.295	(214.588)	2.811.707	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	183.529	(66.903)	116.626	116.626
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	5.231.502	2.572.338	7.803.840	4.992.133

Crediti verso clienti

Sono iscritti al valore di presunto realizzo che coincide con il valore nominale per Euro 1.101.171.

Il fondo svalutazione crediti ammonta complessivamente a Euro 382.507.

Il fondo svalutazione riconducibile ai clienti della ex Tono Srl, fusa per incorporazione nel 2018, è stato azzerato e il saldo trasferito a Spim per una migliore lettura e puntualità nell'analisi delle posizioni dei clienti.

Il fondo svalutazione crediti nel corso dell'esercizio 2022 è stato utilizzato per Euro 198.498 ed incrementato per Euro 248.324.

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 448.567 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 1.392.509, è costituito da fatture emesse per Euro 224.861 relativo a canoni di locazione del mercato Ortofrutticolo ed Euro 1.167.648 costituito da fatture da emettere per il riaddebito dell'IMU degli anni 2017-2021 come previsto dal contratto di locazione.

Credito verso controllante

I crediti verso il Comune di Genova, pari a Euro 1.115.094 sono costituiti per Euro 1.050.587 da fatture emesse relative al riaddebito dell'energia elettrica e per Euro 64.507 da fatture da emettere relative all'indennità di occupazione del Mercato dei Fiori e ad attività tecniche.

Crediti diversi

I crediti diversi ammontano a Euro 116.626.

Si tratta di crediti verso banche per interessi attivi maturati al 31 dicembre 2022 di Euro 7.790; il conto include inoltre conguagli di amministrazioni condominiali per Euro 100.620; fornitori c/anticipi per Euro 5.850 e altri crediti per importi minori pari a Euro 2.366.

Crediti tributari

I crediti tributari, pari a Euro 627.039, sono principalmente costituiti da acconti Ires e Irap calcolati sulla base dell'esercizio precedente per Euro 512.091; dal credito iva per Euro 40.646; da Euro 19.848 chiesti a rimborso e pervenuti a Spim della cessazione della controllata San Bartolomeo in liquidazione, infine Euro 54.454 rappresentano il credito d'imposta stabilito dalle disposizioni normative che hanno riconosciuto alle imprese, a determinate condizioni, un beneficio pari a una quota delle spese sostenute per l'acquisto di energia elettrica.

Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate ammontano ad Euro 2.811.707; Euro 214.588 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	13.256.089	(3.959.379)	9.296.710
Assegni	0	-	0
Denaro e altri valori in cassa	0	-	0
Totale disponibilità liquide	13.256.089	(3.959.379)	9.296.710

La variazione delle disponibilità liquide nell'esercizio, pari a 3,9 milioni di Euro circa, è principalmente riconducibile al pagamento dei fornitori (circa 6,8 milioni) per la costruzione del Mercato dei Fiori, il rifacimento del tetto del Mercato ortofrutticolo, altri investimenti quali il progetto dei 124 alloggi, immobili di Via Porro e Campasso e l'acquisizione del diritto di superficie. Nell'esercizio in esame sono state restituite le prime due rate relative al finanziamento con l'istituto BPM per Euro 860.000. Contestualmente si rileva un incremento di Euro 2 milioni a seguito della vendita dell'immobile di Via Giotto, e di Euro 2,2 milioni a seguito di concessione della parte restante del finanziamento Carige - Mercato dei Fiori.

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	616.079	(317.515)	298.564
Totale ratei e risconti attivi	616.079	(317.515)	298.564

I risconti attivi, diminuiti nell'esercizio, per Euro 317.515 sono riepilogati nella successiva tabella.

La maggior variazione è dovuta al saldo contribuito sul progetto Tunnel trasferito ad "immobilizzazioni in corso" a seguito di relazione tecnica pervenuta dalla Direzione Area Servizi Tecnici relativa alla spese sostenute dal Comune di Genova in relazione al finanziamento associato alla società Tunnel.

Risconti attivi

APE Credito Carige - imposta sostitutiva	2.407
Drop box social media	20
Aruba PEC	38
Canva-iscrizione on line grafica	27
TIM - compet. Gen/Feb 2023	232
Fastphone - competenza 2023	365
GMG - canone manutenzione Geim 2023	254
Arioni - noleggio fotocopiatrice competenza 2023	486
Infocert - Legalinvoice pro competenza 2023	14
DigitalPA- Piattaforma acquisti competenza 2023	865
DigitalPA- Software trasparenza competenza 2023	1.140
Idealista - Pubblicaz. Immobiliare on line competenza 2023	321
Wingsof - Dominio web competenza 2023	18
SGM - manutenzione straord.sist.ingresso accessi anno 2023	1.299
MIPS Informatica - Adobe creative Cloud for Teams 2023	486
MIPS Informatica - licenze Autocad 2022/2023	695
Mediocredito Italiano Spa -commiss.rev.istruttoria prolung. durata	177.139
Banco BPM Spa - commiss.istruttoria mutuo	57.392
Banco BPM Spa - imposta sostitutiva mutuo	7.175
Banca Carige Spa - commiss.istruttoria mutuo	6.754
Diritto UTIF generatore corrente	179
Totale risconti attivi	257.306
Costi anticipati	
Comune di Genova - lavori imperm Corso A.Podestà	41.258
Totale costi anticipati	41.258
Totale ratei e risconti attivi	298.564

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	Decrementi		
Capitale	102.391.900	-	-	-		102.391.900
Riserva legale	23.778	-	50	-		23.828
Altre riserve						
Riserva straordinaria	709.326	-	-	(199.058)		510.268
Riserva avanzo di fusione	627.775	-	-	-		627.775
Varie altre riserve	18.170.963	-	200.013	-		18.370.976
Totale altre riserve	19.508.064	-	200.013	(199.058)		19.509.019
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	1.005	(1.005)	-	-	2.229.304	2.229.304
Totale patrimonio netto	121.924.747	(1.005)	200.063	(199.058)	2.229.304	124.154.051

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva IAS 17	13.074.551
Riserva "San Giorgio" - conferimento immobili da Comune Genova	5.296.425
Totale	18.370.976

Nel corso dell'esercizio 2022 il patrimonio netto, dal punto di vista della consistenza complessiva, si è incrementato di euro 2.229.304 pari all'utile netto dell'esercizio 2022.

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

- destinazione dell'utile netto 2021 a riserva legale per euro 50 e a riserva straordinaria per euro 955;
- giroconto dell'importo di euro 200.013 dalla riserva straordinaria alla "Riserva IAS 17" relativo al saldo dell'effetto positivo registrato nel 2021.

Si rammenta che la "Riserva IAS 17", del valore di Euro 13.074.551, 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 altre ragioni
Capitale	102.391.900	CAPITALE	B	-	-
Riserva legale	23.828	UTILI	B	23.828	-
Altre riserve					

					per altre ragioni
Riserva straordinaria	510.268	UTILI	A-B-C	510.268	365.329
Riserva avanzo di fusione	627.775	CAPITALE	A-B-C	627.775	-
Varie altre riserve	18.370.976	CAPITALE	E	-	-
Totale altre riserve	19.509.019			1.138.043	-
Totale	121.924.747			1.161.871	-
Quota non distribuibile				23.828	
Residua quota distribuibile				1.138.043	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni
Riserva IAS 17	13.074.551	CAPITALE	E
Riserva "San Giorgio" - conferimento immobili da Comune Genova	5.296.425		
Totale	18.370.976		

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	11.552.217	18.337.095
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	986.555	986.555
Utilizzo nell'esercizio	-	5.351.157	5.351.157
Altre variazioni	-	-	0
Totale variazioni	0	(4.364.602)	(4.364.602)
Valore di fine esercizio	6.784.878	7.187.615	13.972.493

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 41.708, lo stanziamento del 2022 ammonta a Euro 121.180; è stato utilizzato nell'esercizio per Euro 139.365 ed ammonta, al 31 dicembre 2022, a Euro 23.523;
- 3) Il fondo svalutazione immobili a magazzino ammonta a Euro 4.556.023. Nell'esercizio in esame il fondo è stato utilizzato per Euro 1.211.019 a seguito delle vendite di due immobili commerciali e stanziato per Euro 515.081 a fronte

delle future vendite a copertura del minor valore di realizzo da perfezionarsi nell'esercizio 2023.

4) il fondo di dotazione, pervenuto nel 2018 a seguito della fusione di Tono srl, ammonta ad Euro 869.606.

5) Il fondo rischi di Euro 5.241.496, accantonato nel bilancio 2017, è stato rilasciato a seguito della definizione agevolata ai sensi dell'art. 1 commi da 186 a 202, della legge 29/12/2022 n. 197 del contenzioso pendente in Corte di Cassazione della controllata SVI Srl in liquidazione. Il saldo al 31 dicembre 2022 ammonta a Euro 1.240.723 ed include l'onere residuo derivante dalla controversia sull'avviso di liquidazione definita pari ad Euro 826.585 oltre interessi legali per Euro 14.138 ed una lite per risarcimento danni anch'essa pendente presso la Suprema Corte per Euro 400.000.

6) il fondo rischi di Euro 350.294 è stato stanziato per sanzioni relative agli anni 2017-2022 a seguito della definizione della rendita catastale del Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto, in attesa di ricevere gli avvisi di accertamento.

7) 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).

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

I debiti per trattamento di fine rapporto si sono incrementati di Euro 61.535 al lordo di variazioni per Euro 4.931. Si rileva altresì la diminuzione di Euro 86.348 conseguente alle dimissioni di due dipendenti.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	334.920
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	61.535
Utilizzo nell'esercizio	86.348
Altre variazioni	(4.931)
Totale variazioni	(29.744)
Valore di fine esercizio	305.176

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

L'importo più rilevante della voce "debiti" è rappresentato dai debiti verso banche di totali Euro 54.580.056 che si riassumono di seguito:

Euro 30.972608 - 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 2022.

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 2022 ammonta a Euro 496.332;

Euro 13.679.397 - finanziamento ipotecario Carige, relativo alla costruzione del mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto;

Euro 3.247.930 - 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 3.000.000 - 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; una prima tranche di finanziamento di Euro 760.000 è stata erogata nel 2021 e la restante parte pari ad Euro 2.240 milioni nel mese di agosto 2022.

Euro 831.430 - 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 1.184.067 - 3 aperture credito ipotecarie Carige inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico;

Euro 1.136.055 -3 aperture credito ipotecarie BNL inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico;

Euro 32.236 - interessi passivi, spese.

INDEBITAMENTO S.P.IM. S.P.A.

Mercato Ortofrutticolo Bolzaneto	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo Banca Carige	13.750.000	3.793.129	9.956.871	30/06/2040
Mutuo Banca Carige - 2 erogazione	4.750.000	1.027.474	3.722.526	31/12/2040
	18.500.000	4.820.603	13.679.397	
Mercato Bolzaneto rifacim. Tetto e altri investim.	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo BPM	4.000.000	752.069	3.247.931	31/12/2026
	4.000.000	752.069	3.247.931	
Mercato dei Fiori Bolzaneto	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo Banca Carige	3.000.000		3.000.000	30/06/2027
	3.000.000		3.000.000	
Immobile Matitone	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Lease back Intesa Sanpaolo	70.000.000	39.027.392	30.972.608	30/06/2039
Lease back Intesa Sanpaolo - interessi raterizzati moratoria '20	595.599	99.266	496.333	
	70.595.599	39.126.658	31.468.941	
Immobili ad uso abitativo/comm.le	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo Banca Carige - Untoria 3	323.741	36.258	287.483	30/06/2042
Mutuo Banca Carige - Virgo Potens 1	612.581	68.634	543.947	30/09/2044
	936.322	104.892	831.430	
APE credito Banca Carige - Untoria 3	374.630	90.663	283.967	29/06/2031
APE credito Banca Carige - S. Bernardo 7, etc.	1.000.000	240.600	759.400	17/09/2032
APE credito Banca Carige - Roso 5	190.000	49.300	140.700	26/11/2035

APE credito BNL 284974 Cosimo 16	295.000	155.405	139.595	31/12/2026
APE credito BNL 284975 Bernardo 28	295.000	160.400	134.600	31/12/2026
APE credito BNL 284976 Croce Bianca 1	1.325.000	463.140	861.861	31/12/2028
	3.479.630	1.159.508	2.320.122	

Debiti vs. banche per interessi passivi, commissioni e oneri bancari 32.236
TOTALE INDEBITAMENTO al 31/12/2022 54.580.056

	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	55.129.433	(549.377)	54.580.056	5.631.596	48.948.460	48.045.549
Debiti verso fornitori	342.814	1.016.288	1.359.102	1.359.102	-	-
Debiti verso imprese controllate	195.099	4.082	199.181	199.181	-	-
Debiti verso imprese collegate	0	22.825	22.825	22.825	-	-
Debiti verso controllanti	407.057	737.830	1.144.887	1.144.887	-	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	383.695	(226.082)	157.613	157.613	-	-
Debiti tributari	318.646	1.245.276	1.563.922	1.563.922	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	38.810	604	39.414	39.414	-	-
Altri debiti	320.380	(42.551)	277.829	277.829	-	-
Totale debiti	57.135.934	2.208.895	59.344.829	10.396.369	48.948.460	48.045.549

I debiti verso fornitori, pari a Euro 1.359.102, sono derivanti dalle operazioni commerciali e fornitura di servizi, principalmente concluse nell'esercizio, riguardanti gli stati avanzamenti lavori dei cantieri sui progetti della costruzione del Mercato dei Fiori e il rifacimento del tetto del Mercato Ortofrutticolo.

I debiti verso controllate, pari a Euro 199.181 sono originati dall'adesione al consolidato fiscale verso SVI Srl in liquidazione.

I debiti verso controllante, pari a Euro 1.144.887, riguardano fatture per Euro 78.000 il saldo per la cessione del diritto di superficie per il nuovo Mercato dei Fiori; per Euro 1.068 per fatture da ricevere per servizi resi; Euro 306.236 per conguaglio energia elettrica esercizio 2022 del Matitone; Euro 264.456 inerente il progetto di riqualificazione del Mercato Ovo avicolo del Campasso; Euro 492.840 relativo al saldo del contributo relativo al progetto Tunnel ed Euro 2.285 per assicurazioni immobili Spim.

I debiti verso imprese sottoposte a controllo della controllante di Euro 157.613 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 2024.

I debiti tributari, pari ad Euro 1.563.922, sono costituiti per la voce principale dall'IMU sul Mercato Ortofrutticolo per gli anni 2017-2022 che ammonta ad Euro 1.167.648, definita a seguito di istanza in autotutela; per la parte restante sono costituiti da debiti verso l'Erario per IRAP e IRES di competenza dell'esercizio.

Le principali poste della voce "altri debiti" di Euro 277.828 sono:

- i depositi cauzionali su contratti di locazione di Euro 105.112: nel corso dell'esercizio sono stati restituiti depositi cauzionali su immobili commerciali per Euro 57.062;
- i depositi cauzionali su gare di locazione/vendite di Euro 17.045;
- i debiti vs. amm.ri di condominio per spese condominiali ordinarie e straordinarie ammontano a Euro 30.653;
- debito vs. personale dipendente per ferie maturate e non godute, ratei di 14a, Rol per Euro 52.114;
- il debito per compensi e spese del Collegio Sindacale pari a Euro 5.376.

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

Debiti tributari	saldo 31/12/2022	saldo 31/12/2021	Variazione
Ritenute cod. 1001	15.648	7.853	7.795

Ritenute cod. 1040	13.539	12.298	1.241
Ritenute cod. 1004	3.826	1.929	1.897
Ires corrente	22.360	94.385	- 72.025
Irap corrente	122.158	150.603	- 28.445
IVA Split Payment su fatt. PA	212.581	3.218	209.363
IVA - liquidazione dicembre		43.130	- 43.130
Imposta bollo virtuale	4.038	4.250	- 212
IMU - Mercato Ortofrutticolo 2017-2022	1.167.648	240	1.167.408
Imposta sost.rival. TFR	1.688	740	948
Imposta Anac -gara appalti	435	-	435
Totale	1.563.922	318.646	1.245.275

Debiti vs/Istituti previdenza e sicurezza sociale	saldo 31/12/2022	saldo 31/12/2021	Variazione
Debito vs. INPS	23.968	24.670	- 702
Debito vs. INPS su ferie,ROL, 14e	15.103	13.815	1.288
Debito vs. EST	202	184	18
Debito vs. Fonte	141	141	-
Totale	39.414	38.810	604

Altri debiti	saldo 31/12/2022	saldo 31/12/2021	Variazione
IMU - rimborso immobili in comodato	5.226	1.448	3.778
Personale ratei 13e, 14e e ferie	52.114	47.672	4.442
Depositi cauzionali	178.849	248.087	- 69.238
Emolumenti organi sociali	5.376	22.235	- 16.859
Amm.ni condominio	30.653	737	29.916
Altri debiti	1.053	200	853
Compartecipazione spese straordinarie -Danzarte	4.558		4.558
Totale	277.829	320.379	- 42.550

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	20.078.880	20.078.880	34.501.176	54.580.056
Debiti verso fornitori	-	-	1.359.102	1.359.102
Debiti verso imprese controllate	-	-	199.181	199.181
Debiti verso imprese collegate	-	-	22.825	22.825
Debiti verso controllanti	-	-	1.144.887	1.144.887
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	157.613	157.613
Debiti tributari	-	-	1.563.922	1.563.922
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	39.414	39.414
Altri debiti	-	-	277.829	277.829
Totale debiti	20.078.880	20.078.880	39.265.949	59.344.829

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 30.972.608 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 9.317.999 sono costituiti:

- dalla plusvalenza su lease back IAS 17 per Euro 4.851.939.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 24.532;

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	10.114.612	(796.613)	9.317.999
Totale ratei e risconti passivi	10.114.612	(796.613)	9.317.999

Risconti passivi

Plus lease back da Ias 17	4.851.939
risconti passivi su affitti	24.532
Cassa Deposito Prestiti	4.441.528
Totale ratei e risconti passivi	9.317.999

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 9.709.272.

I ricavi derivanti da vendite di immobili ammontano a Euro 1.878.600. Nello specifico sono stati venduti 9 immobili ad uso abitativo e n. 3 immobili ad uso commerciale.

I ricavi derivanti dalle locazione ammontano a Euro 7.830.672. Nel dettaglio:

- Spim ha prodotto ricavi da locazione commerciale per Euro 6.605.080 e locazioni ad uso abitativo per Euro 214.179;
- ex Tono ha prodotto ricavi da locazioni ad uso abitativo per Euro 1.011.413.

I ricavi per riaddebito spese di amministrazione agli inquilini ammontano a Euro 1.330.158 di cui:

- Euro 941.550 in capo ad immobili Spim
- Euro 388.609 in capo agli immobili ex Tono

Le prestazioni rese alle società controllate ammontano a Euro 500, il riaddebito a AMT dell'IMU pagata sulle rimesse Euro 210.817, il riaddebito ad AMIU per perizia di stima immobile; i ricavi per riaddebito a inquilini di spese contrattuali e bolli Euro 62.545.

Infine, i ricavi di incidenza eccezionale ammontano a Euro 5.506.352 e sono dettagliati in uno schema successivo.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite immobili	1.878.600
Proventi Immobiliari	7.830.672
Totale	9.709.272

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Liguria	9.709.272
Totale	9.709.272

Costi della produzione

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

Cancelleria e stampati	2.464
Materiali vari	1.378
Attrezzature e ricambi	299
Dispositivi di protezione individuale	71
Acquisti ex Tono	13
Totale	4.226
Costi relativi a immobili da rivendere (voce B6bis)	
Immobile via Pre' civ 26 R	22.065
Immobile via Pre' civ 28 R	50.405
Immobile via Molassana 37 ex Cinema Nazionale	166.998
Manut. Straordinarie su immobili da rivendere	53.390

Manut. Straordinarie su immobili da rivendere ex Tono	275.562
Sopravv. Passiva Danzarte compartecipazione 50% sp.straord.	4.558
Totale	572.978
TOTALE VOCE B6 a bilancio	577.204
Costi per servizi (B7)	
Spese legali e notarili	49.792
Consulenze	60.770
Compensi e spese organi sociali	84.785
Spese condominiali	271.131
Acqua e gas	5.874
Energia elettrica	876.061
Servizi di pulizia e vigilanza	15.553
Supervisione e gestione impianti	263
Certificazione bilanci	32.951
Revisione soc. controllate e altre attività	5.775
Spese per assicurazioni	26.351
Spese per assistenza informatica	26.024
Spese postali, corrieri e spedizioni	- 2
Spese telefonia fissa e mobile	7.470
Mensa	19.949
Spese di rappresentanza	3.115
Contributi associativi	1.262
Prestazioni da riaddebitare al Comune di Genova	40.988
Spese varie automezzi	3.577
Servizi inerenti lavoro interinale	3.413
Commissioni e oneri bancari/postali	6.636
Aggiornamento professionale	4.880
Pubblicità	35.096
Prestazioni Gen-ius da riaddebitare Iren	35.963
Prestazioni Gen-ius da riaddebitare Condominio Torre Nord	193.100
Costi e prestazioni immobili di proprietà	6.677
Manutenz. specifiche immobili di proprietà	8.202
Altre prestazioni	30.385
Prestazioni di servizi in abbonamento	6.091
Altre prestazioni c/Tono	142.539
Spese condominiali c/Tono	722.183
Sopravveniente passive/attive e altri oneri straord.	- 84.496
Totale	2.642.358
Godimento beni di terzi (voce B8)	
Canoni noleggio altri beni	2.246
Canoni noleggio fotocopiatrice	2.638
Canoni noleggio automobile	2.305
Totale	7.189

Costi del personale (voce B9)	
Salari e stipendi	452.544
Oneri sociali	138.214
Trattamento fine rapporto	61.535
Costo lavoro interinale	41.006
Totale	693.299

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	1.453.272
Altri	1.906
Totale	1.455.178

Gli oneri finanziari ammontano a Euro 1.455.178 e sono così costituiti:

LEASING

Euro 1.117.122 - Intesa Sanpaolo / leasing Matitone IAS 17

MUTUI BANCARI IPOTECARI

Euro 118.382 - BPM per rifacimento copertura mercato Bolzaneto

Euro 130.765 - Carige per Mercato ortofrutticolo di Bolzaneto;

Euro 39.577 - Carige per ristrutturazioni di Piazza Virgo Potens 1 e Vico Untoria 3.

APERTURE DI CREDITO IPOTECARIE

Euro 20.309 - Carige ristrutturazione immobili di Vico Untoria, Vico del Roso, Via S. Bernardo, etc.

Euro 27.117 - BNL ristrutturazione immobili di Vico dietro il Coro di S. Cosimo, Piazza S. Bernardo, Vico Croce Bianca

Importi minori per Euro 1.906 sono relativi agli interessi passivi su depositi cauzionali e imposte.

I proventi finanziari ammontano a Euro 12.443 e sono così costituiti:

- interessi attivi bancari Euro 12.421;

- altri proventi finanziari Euro 22.

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	4.000.773	Rilascio fondo AdE per eccedenza
A5 Altri ricavi e proventi	1.905	Rimborso bonus pubblicità
A5 Altri ricavi e proventi	147.073	Plusvalenza cessione cespite
A5 Altri ricavi e proventi	293.984	Plus lease back Matitone IAS 17

Voce di ricavo	Importo	Natura
A1 Ricavi delle prestazioni	973.040	Proventi immobiliari SGM
A1 Ricavi delle prestazioni	1.282	Chiusura posizione clienti
B7 Servizi	49.748	Minori costi es. precedenti
B7 Servizi	38.512	
D20 Imposte	35	Allineamento imposte 2020
Totale	5.506.352	

L'importo di 4.000.773 è dovuto al rilascio del fondo accantonato nel 2017 per Euro 5.241.496 sul noto contenzioso con l'Agenzia delle Entrate. La legge n. 197 del 29/12/2022 ha introdotto la possibilità di definire in maniera agevolata le liti pendenti alla data del 1/1/2023, anche pendenti di fronte alla Suprema Corte di Cassazione. La controversia relativa all'avviso di liquidazione ricevuto dalla controllata SVI Srl in liquidazione rientra nell'ambito applicativo di tali misure. Pertanto sulla base del parere del legale incaricato da SVI, Avv. Luca Robustelli, si è provveduto alla presentazione della domanda di adesione alla definizione agevolata che prevede il pagamento di Euro 826.585 oltre interessi legali.

Come anticipato nel capitolo delle immobilizzazioni materiali l'immobile di Via Giotto è stato venduto a Città Metropolitana ad un valore di Euro 2.030.000; tale vendita ha generato una plusvalenza di Euro 147.073.

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.

L'importo di 973.040 si riferisce all'IMU relativa agli anni 2017-2021 da riabbitare alla collegata Società Gestione Mercato come previsto dal contratto di locazione, a seguito della definizione da parte dell'Agenzia del Territorio della rendita catastale del Mercato Ortofrutticolo.

L'importo di Euro 49.748 è riferito a minor costi per servizi relativi ad anni precedenti.

Altri importi minori pari a Euro 1.282 sono riferiti alla chiusura di posizioni clienti della ex controllata Tono e per Euro 1.905 sono riferiti al credito riconosciuto alle imprese per le spese sostenute per l'acquisto di energia elettrica

L'importo di Euro 38.512 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.

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

Voce di costo	Importo	Natura
A1 - Ricavi vendite e prestazioni	525	Minori ricavi locazioni
B6 - Materie prime di consumo e merci	4.558	Manutenzione straordinaria
B7 - Servizi	3.654	Allineamento costi anni precedenti
B7 - Servizi	25.545	Spese condominiali anni precedenti
B7 - Servizi	450	Transazione conduttore
B7 - Servizi	4.500	Spese eredità giacenti
B14 - oneri diversi	24.389	Imposte indirette anni precedenti
Totale	63.621	

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

- Euro 25.545 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 24.389 inerenti una richiesta di rimborso IMU riferita agli anni 2010-2013 respinta dall'Agenzia del Territorio.
- Euro 4.500 riferiti a spese legali per eredità giacenti a seguito decesso inquilini ai fini del recupero degli alloggi.

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 342.904. L'IRES e l'IRAP correnti dell'esercizio sono pari, rispettivamente, a euro 29.672 ed a euro 122.158, mentre l'utilizzo delle imposte anticipate a conto economico risulta pari a euro 214.587 (segno: dare), oltre proventi per minori imposte esercizi precedenti per euro 23.513. 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	10.905.648	4.983.732
Totale differenze temporanee imponibili	24.318.561	24.318.561
Differenze temporanee nette	13.412.913	19.334.829
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	3.015.977	742.593
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	203.122	11.465
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	3.219.099	754.058

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
FONDO IMU DEDUCIBILE MERCATO BOLZANETO	0	603.285	603.285	24,00%	144.788	-	-
COSTI COMPETENZA FUTURA	0	80	80	24,00%	19	-	-
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	332.013	49.826	381.839	24,00%	91.641	-	-
FONDO SVALUTAZIONE MAGAZZINO	6.142.262	(1.211.019)	4.931.243	24,00%	1.183.498	-	-
LEASE BACK	5.277.716	(293.984)	4.983.732	24,00%	1.196.096	3,90%	194.366

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%	5.836.455	3,90%	948.424

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio precedente
	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	0

Le imposte anticipate nel 2022 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 del fondo svalutazione magazzino.

Nel 2022 a seguito dello stanziamento del fondo rischi per IMU pregressa sul valore della rendita catastale del mercato di Bolzaneto definita dall'Ageniza Entrate, Spim ha accantonato le imposte anticipate sull'imposta che sarà deducibile una volta pagata, tale fondo è pari a euro 144.788.

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	11
Totale Dipendenti	12

La Società al 31 dicembre 2022 contava 12 dipendenti (numero medio 14,17).

Nell'esercizio hanno dato le dimissioni un quadro responsabile del reparto amministrativo per pensionamento e un'impiegata a tempo determinato reparto Marketing per trasferimento.

Sono stati assunti 3 dipendenti a tempo indeterminato per rafforzare il reparto tecnico ed il reparto acquisti.

E' presente in azienda anche 1 risorsa con contratto interinale di supporto al reparto tecnico.

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	50.800	33.610

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	32.951
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	5.775
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	38.726

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

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

RENDITA CATASTALE DEL MERCATO DI BOLZANETO

La Società nel corso dell'esercizio 2023 ha ripreso le fila del tema dopo la presentazione dell'istanza di autotutela accompagnata da una nuova perizia redatta sulla base di criteri operativi basati sul valore di costruzione, mediante l'adozione di dati ed informazioni documentante e non di generici parametrici.

Le interlocuzioni con la Direzione del Territorio sono risultate positive condividendo l'approccio contenuto nell'istanza e nella relazione del tecnico incaricato, basato sul costo di costruzione; sono rimasti invece irremovibili gli altri aspetti e pertanto la revisione della rendita è stata parzialmente accolta rideterminando il valore dell'unità immobiliare pari a € 13.450.000 e la conseguente rendita catastale pari a € 269.000. Alla luce delle faticose trattative con gli uffici dell'Agenzia del Territorio il consiglio di amministrazione e il Socio unico hanno espresso parere positivo sulla conclusione della vertenza, alla luce anche del secondo avviso di accertamento che determinava una rendita catastale a Euro 338.000.

Si è successivamente provveduto ad inoltrare istanza per cessata materia del contendere a conclusione del contenzioso.

MERCATO DEI FIORI - Contratto di locazione

Alla fine dell'esercizio del 2022 sono state concluse le attività di cantiere legate alla realizzazione del nuovo Mercato dei Fiori.

Con determinazione dirigenziale 2023-187.0.2 del 5 gennaio 2023 è stata approvata la sottoscrizione del contratto da parte del Comune di Genova con S.P.Im. che prevede la disponibilità, l'utilizzo, la gestione e lo sfruttamento economico dell'immobile e del relativo marchio ad esso legato. Il corrispettivo previsto ammonta a Euro 250.000 annui. L'efficacia del contratto, sottoscritto in data 6 aprile 2023, decorre dal 1 gennaio 2023 e scadrà in data 31 dicembre 2031.

SOCIETA' GESTIONE MERCATO - Nuovo contratto di locazione

La collegata Società Gestione Mercato ha in corso le procedure per l'ammissione alle agevolazioni del PNRR riservate alla rifunionalizzazione dei Centri Agroalimentari, come da informativa pervenuta in data 22 u.s.. La prossima scadenza del contratto di locazione - ottobre 2027 - non avrebbe consentito ad SGM la possibilità di accesso al contributo PNRR.

A tal riguardo SGM ha chiesto a SPIM la stipula di un nuovo contratto di locazione con la rivisitazione di alcuni aspetti contrattuali.

Il Consiglio di amministrazione ha ritenuto necessaria la pronuncia del Socio Comune di Genova che nella seduta assembleare del 23 marzo 2023 ha approvato la stipula di un nuovo contratto di locazione con decorrenza 1 gennaio 2023 per la durata di 9+9 anni ad un canone annuo onnicomprensivo di Euro 1.050.000 con adeguamento Istat al 75% a decorrere dal terzo anno di locazione.

Come descritto nel precedente paragrafo "Rendita catastale del mercato di Bolzaneto" la rendita del Mercato Ortofrutticolo è stata definitiva e di conseguenza, come previsto dal contratto di locazione ancora in essere, tale onere deve essere riaddebitato ad SGM relativamente agli anni 2017-2022, per un importo complessivo pari ad Euro 1.167.648. A tal riguardo le società firmeranno un piano di rientro che prevede il pagamento immediato di Euro 267.648 e la parte restante in 18 rate annuali pari ad Euro 50.000 a decorrere dal 2023.

Il contratto e la scrittura privata, ad oggi, sono all'esame dei legali per la redazione finale.

ESENZIONE IMU PER IMMOBILI CON CARATTERISTICHE DI ALLOGGI SOCIALI

È stato più volte rilevato nel corso dei precedenti esercizi il dubbio sulla debenza del tributo in relazione agli immobili ricadenti nel patrimonio immobiliare a suo tempo trasferiti dal Comune di Genova e pervenuti a SPim dalla fusione di Tono S.r.l., per i quali vige l'obbligo di concederli in locazione ad inquilini aventi requisiti di emergenza abitativa ad un canone moderato, stabilito dal Comune di Genova, in base alle diverse capacità economiche degli aventi diritto.

L'onere annuale ammonta ad Euro 588.477 e peraltro non deducibile fiscalmente.

In relazione ad alcuni immobili di proprietà di S.P.Im., il Comune di Genova, recentemente, ha concluso convenzioni con cui, riconoscendo loro la qualifica di alloggi sociali in base al richiamo a quanto stabilito dal D.M. 22/4/2008, se ne prevede l'esenzione dal pagamento dell'IMU. Si tratta delle convenzioni n. 42590 del 27/4/2018 a rogito notaio Fusaro, relativa a n. 106 alloggi - vedi pag. 3 - n. 44300 del 21/06/2021 a rogito notaio Fusaro relativa a n. 18 - vedi pag. 3 e convenzione n. 54587 del 30/07/2021 a rogito Notaio Biglia relativa agli immobili siti in Via Porro e Via del Campasso - vedi pag. 4 -, tutti facenti parte di un Programma residenziale di Social Housing.

A tal riguardo è stato richiesto un parere legale all'Avvocato Renato Speciale sulla possibilità di esenzione dalla corresponsione dell'IMU in relazione agli immobili abitativi, confermando l'assimilazione degli immobili di SPIM agli alloggi sociali, portando gli stessi a godere della piena esenzione IMU.

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 2021, 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

Data dell'ultimo bilancio approvato	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
	31/12/2021	31/12/2020
B) Immobilizzazioni	3.499.258.592	3.363.629.686
C) Attivo circolante	672.093.293	561.202.151
Totale attivo	4.171.351.885	3.924.831.837
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	29.063.177	29.063.177
Riserve	2.111.335.434	2.038.264.857
Utile (perdita) dell'esercizio	76.477.073	47.509.500
Totale patrimonio netto	2.216.875.684	2.114.837.534
B) Fondi per rischi e oneri	80.952.921	70.904.755
D) Debiti	1.333.619.506	1.417.252.896
E) Ratei e risconti passivi	539.903.775	321.836.652
Totale passivo	4.171.351.885	3.924.831.837

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

Data dell'ultimo bilancio approvato	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
	31/12/2021	31/12/2020
A) Valore della produzione	958.838.995	873.078.938
B) Costi della produzione	870.114.702	808.990.099
C) Proventi e oneri finanziari	(23.383.932)	(5.883.504)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	22.188.443	(117.775)
Imposte sul reddito dell'esercizio	11.051.731	10.578.060
Utile (perdita) dell'esercizio	76.477.073	47.509.500

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di destinare l'utile di esercizio pari a Euro 2.229.304 come segue:

- 5% pari a Euro 111.465 a riserva legale
- Euro 2.117.839 a riserva straordinaria

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")

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		620	erogaz. Mensili
Via Bercilli 4/22		1.800	erogaz. Mensili
Via Torricelli 7/26		2.015	erogaz. Mensili
Via S.Maria della Costa 38/10		1.200	erogaz. Mensili
Via S.Maria della Costa 9/14		110	erogaz. Mensili
Via S.Maria della Costa 23/16		80	erogaz. Mensili
Via Spataro 30/4		538	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		
Via Coni Zugna 16/13		7.153	19/01/2022
Via Bonfadio 2/2		4.029	19/01/2022
Via Bologna 5/1		8.000	15/02/2022
Via S.Battista 32/3		8.000	15/02/2022
Viale Centurione Bracelli 1/33		8.000	22/02/2022
Via Carso 6/11		3.384	11/03/2022
Via Carso 2/9		8.000	03/03/2022
Via alla Chiesa di Geminiano 250/6		8.000	10/03/2022
Via Coronata 66/9		3.664	11/03/2022
Via Sapri 24/16		6.300	03/03/2022
Via S.G. Battista 40/2		8.000	06/05/2022
Via Croce Bianca 1/6		12.000	19/05/2022
Via Bercilli 4/10		4.069	08/04/2022
Via Agosti 29/5		8.000	07/06/2022
Via Bologna 56/7		5.863	07/06/2022

Via Agosti 19/15	4.355	07/06/2022
S.Maria della Costa 38/10	8.000	22/06/2022

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	198.133	30/12/2022
------------------	---------	------------

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

Porro Campasso	560.564	30/12/2022
----------------	---------	------------

TOTALE	879.877	
--------	---------	--



Nota integrativa, parte finale

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

In ragione delle attività svolte e delle criticità 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.
- Nel breve termine verranno chiusi i cantieri aperti nel biennio 2020-2021 i cui effetti saranno oggetto della futura gestione dell'azienda.

Dichiarazione di conformità del bilancio

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

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





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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

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 2022, dal conto economico e 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 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Altri Aspetti

Il bilancio d'esercizio della Società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 14 giugno 2022 ha espresso un giudizio senza rilievi su tale bilancio.

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 degli utilizzatori prese 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 od 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 e della 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 dai principi di revisione internazionali (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. 27 gennaio 2010, n. 39

Gli amministratori della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. al 31 dicembre 2022, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. al 31 dicembre 2022 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 per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c.2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, 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.

Genova, 14 giugno 2023

EY S.p.A.



Riccardo Riva
(Revisore Legale)

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 2022
(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 2022:

- 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 2022 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 E.Y. S.p.A. che ha predisposto la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 in data 14/06/2023, 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 2022, 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

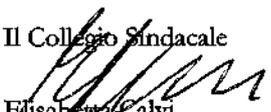
Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta esser positivo per Euro 2.229.304

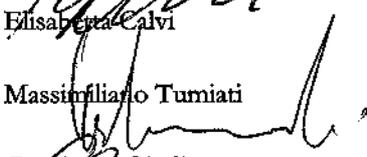
CONCLUSIONI

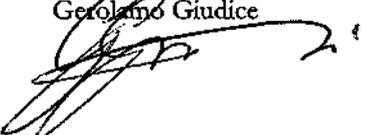
Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del collegio sindacale ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, si ritiene all'unanimità che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2022 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

Genova, il 15 giugno 2023

Il Collegio Sindacale


Elisabetta Calvi


Massimiliano Tumiate


Gerolamo Giudice