



COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA  
PUBBLICA DI PRIMA CONVOCAZIONE DEL 24/07/2018

**DCC-2018- 50**     **S.P.I.M. S.p.A.: INDIRIZZI IN MERITO ALLA RIDUZIONE DEL CAPITALE  
SOCIALE DI SPIM. S.p.A.**

Presiede:            Il Presidente Piana Alessio  
Assiste:             Il Vice Segretario Generale Puglisi Vanda

Al momento della deliberazione risultano presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

1	Piana Alessio	Presidente	P
2	Bucci Marco	Sindaco	A
3	Amorfini Maurizio	Consigliere	A
4	Anzalone Stefano	Consigliere	P
5	Ariotti Fabio	Consigliere	P
6	Avvenente Mauro	Consigliere	P
7	Baroni Mario	Consigliere	P
8	Bernini Stefano	Consigliere	P
9	Bertorello Federico	Consigliere	P
10	Bruccoleri Mariajose'	Consigliere	P
11	Brusoni Marta	Consigliere	P
12	Campanella Alberto	Consigliere	P
13	Cassibba Carmelo	Consigliere	P
14	Ceraudo Fabio	Consigliere	A
15	Corso Francesca	Consigliere	P
16	Costa Stefano	Consigliere	P
17	Crivello Giovanni Antonio	Consigliere	P
18	De Benedictis Francesco	Consigliere	P
19	Ferrero Simone	Consigliere	P
20	Fontana Lorella	Consigliere	P
21	Gambino Antonino	Consigliere	A
22	Giordano Stefano	Consigliere	P
23	Grillo Guido	Consigliere	P
24	Immordino Giuseppe	Consigliere	P
25	Lauro Lilli	Consigliere	A
26	Lodi Cristina	Consigliere	P
27	Maresca Francesco	Consigliere	P
28	Mascia Mario	Consigliere	P
29	Pandolfo Alberto	Consigliere	P
30	Pignone Enrico	Consigliere	A

31	Pirondini Luca	Consigliere	P
32	Putti Paolo	Consigliere	P
33	Remuzzi Luca	Consigliere	P
34	Rossetti Maria Rosa	Consigliere	P
35	Rossi Davide	Consigliere	P
36	Salemi Pietro	Consigliere	P
37	Santi Ubaldo	Consigliere	P
38	Terrile Alessandro Luigi	Consigliere	P
39	Tini Maria	Consigliere	P
40	Vacalebri Valeriano	Consigliere	P
41	Villa Claudio	Consigliere	P

E pertanto complessivamente presenti n. 35 componenti del Consiglio.

Sono presenti alla seduta gli Assessori:

1	Balleari Stefano
2	Bordilli Paola
3	Campora Matteo
4	Cenci Simonetta
5	Fanghella Paolo
6	Fassio Francesca
7	Garassino Stefano
8	Piciocchi Pietro
9	Vinacci Giancarlo
10	Viscogliosi Arianna



COMUNE DI GENOVA

185 0 0 - DIREZIONE PIANIFICAZIONE STRATEGICA E GOVERNANCE SOCIETARIA  
**Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-225 del 10/07/2018**

S.P.I.M. S.P.A.: INDIRIZZI IN MERITO ALLA RIDUZIONE DEL CAPITALE SOCIALE DI SPIM. S.P.A.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 45 in data 12 luglio 2018;

Su proposta dell'Assessore al Bilancio e Patrimonio, Avv. Pietro Piciocchi;

Premesso che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 26/09/2017 ad oggetto "Revisione straordinaria delle partecipazioni ex art. 24, D.lgs. 19 agosto 2016 n. 175, come modificato dal decreto legislativo 16 giugno 2017, n. 100 – Ricognizione partecipazioni possedute" il Comune di Genova ha effettuato la ricognizione delle società partecipate dal Comune alla data del 23 settembre 2016, formulando, in riferimento al Gruppo Spim, specifici indirizzi, dando mandato all'organo di amministrazione di presentare un piano di risanamento, ai sensi dell'art. 14 comma 2 del TUSP, che preveda anche la valutazione degli oneri e degli impatti fiscali a carico del socio Comune a fronte di un eventuale percorso di liquidazione del gruppo;

Considerato che:

- in data 26 marzo 2018 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Spim S.p.A. il piano di risanamento, ALLEGATO A al presente provvedimento, che prevede il riequilibrio della società a partire dal 2018 ad esito della realizzazione di una serie di misure rivolte al superamento dello stato di crisi di seguito descritte:

- a) *Interventi a tutela del patrimonio aziendale e per il ripristino dell'equilibrio finanziario*
1. riscatto anticipato nel 2018 dei due contratti di leasing relativi all' Edificio Torre Nord "Matitone" con contestuale accensione di un mutuo a servizio del debito residuo, pari a 46,5 milioni, tale da diminuire l'impegno finanziario dei rimborsi;
  2. cessione della partecipazione in Nuova Foce nel corso del 2018 con una previsione di una plusvalenza per circa 2 milioni di euro;
  3. allungamento del diritto di superficie del Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto con conseguente abbattimento della quota annua di ammortamento e correlato incremento della marginalità sull'operazione a diretto beneficio del conto economico;

*b) Interventi volti a rilanciare l'incremento dell'attività operativa*

1. riconduzione a valori di mercato degli immobili destinati alla vendita;
2. locazione dei piani del "Matitone" rilasciati da Paul Wurth S.p.A.

Dato atto che il presente piano è stato trasmesso alla Corte dei Conti con nota n. PROT/PG/2018/109868 (allegato);

Atteso che:

- il progetto di bilancio dell'esercizio 2017 di Spim S.p.A., ALLEGATO B, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 15/06/2018, registra una perdita €14.329.714 (4° esercizio in perdita sugli ultimi cinque) e che il progetto di bilancio consolidato del Gruppo Spim presenta un risultato negativo pari a €11.885.955 (3° esercizio in perdita sugli ultimi cinque);
- il risultato negativo è ricondotto dall'azienda ai seguenti principali fattori di natura straordinaria:
  1. la costituzione da parte di SPIM S.p.A. di un fondo svalutazione immobili a magazzino per euro 6.612.000 a seguito della perizia commissionata alla Società Yard Credit & Asset Management srl da cui è emerso che il valore di mercato di alcuni immobili iscritti nella voce Rimanenze al 31.12.2017 era inferiore al costo di iscrizione alla medesima data;
  2. la costituzione di un fondo rischi e oneri per il contenzioso tributario della controllata S.V.I. in liquidazione pari a € 5.241.496 in seguito al deposito della sentenza della Corte di Cassazione n. 30160/17 in data 15 dicembre 2017 che accoglie il ricorso dell'Agenzia delle Entrate e dispone il rinvio della causa alla Commissione Tributaria Regionale, relativamente a un avviso di liquidazione di imposte di registro, ipotecaria e catastale, oltre a interessi e sanzioni, emesso nei confronti di SVI srl;

Dato atto che Spim S.p.A. sta procedendo a dare concreta attuazione alle azioni previste dal piano di risanamento:

**1. locazione dei piani del "Matitone" rilasciati da Paul Wurth S.p.a.**

a. A seguito della DGC 44/2018 la Direzione Patrimonio ha stipulato un contratto di locazione per n. 3 piani, con decorrenza 1/5/2018 con canone annuale di euro 648.000 oltre IVA con l'obiettivo di dare attuazione ad un nuovo assetto logistico del Comando Generale del Corpo di Polizia Locale attraverso il trasferimento in un'unica sede degli uffici e dei reparti operativi centrali;

**2. cessione della partecipazione in Nuova Foce;**

a. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 10/4/2018, il Comune di Genova ha dato mandato a Spim S.p.A. di alienare in tutto o in parte i beni di proprietà della Civica Amministrazione all'interno del compendio fieristico; ha inoltre deliberato la cessione della partecipazione in Nuova Foce S.r.l.;

b. In data 5 giugno 2018 è stato conseguentemente pubblicato l'avviso per la presentazione delle manifestazioni di interesse e relativo disciplinare di gara dell'intero compendio immobiliare denominato "quartiere fieristico" composto dagli immobili e dalle aree in proprietà di Nuova Foce S.r.l. e del Comune di Genova. Attualmente è in corso di svolgimento la procedura di gara che dovrà concludersi entro la fine dell'anno con la selezione del soggetto attuatore;

### **3. allungamento del diritto di superficie del Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto**

a. Il 24/04/2018 la Direzione Patrimonio ha dato risposta favorevole sulla richiesta di allungamento del diritto di superficie e allo stato attuale sono in corso le procedure per il perfezionamento dell'operazione;

Atteso che:

- ad oggi risultano ancora in fase di definizione le trattative per il riscatto anticipato dei due contratti di leasing relativi all'Edificio Torre Nord "Matitone";
- lo svolgersi delle misure di piano e gli effetti dalle stesse prodotti sono oggetto di costante e puntuale monitoraggio anche al fine di disporre degli elementi necessari per la valutazione, in sede del piano di razionalizzazione da adottarsi entro il prossimo 31 dicembre, del permanere delle condizioni di equilibrio per il mantenimento della società nell'ambito delle partecipazioni dell'Ente;

Ritenuto, in considerazione del positivo svolgersi delle azioni di risanamento e tenuto conto dell'elevata capitalizzazione della società, il cui patrimonio netto ammonta ad Euro 105.471.899, di formulare l'indirizzo a procedere alla copertura delle perdite, di esercizio e pregresse, ammontanti complessivamente ad Euro 32.378.999 mediante riduzione del capitale sociale (Euro 136.355.000) e utilizzo delle riserve disponibili;

Considerato che l'elevato ammontare del patrimonio netto di Spim S.p.A. consente l'operazione in quanto in grado, comunque, di svolgere il ruolo di garanzia degli interessi dei terzi, infatti il rapporto tra indebitamento finanziario netto e patrimonio netto di gruppo, di cui al progetto di bilancio consolidato al 31/12/2017, è pari a 0,57 a dimostrazione di un sostanziale equilibrio della struttura finanziaria;

Ritenuto di dare, conseguentemente, mandato al Sindaco, o suo delegato, ad intervenire nell'assemblea straordinaria della società all'uopo convocata per approvare la diminuzione del capitale sociale a copertura delle perdite come sopra quantificate;

Visto il D.lgs. 175/2016 ss.mm.ii.;

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi rispettivamente dal Responsabile del Servizio competente e dal Responsabile di Ragioneria, nonché l'attestazione sottoscritta dal Responsabile del Servizio Finanziario;

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'articolo 97, comma 2, del Dlgs. 267/2000 e ss. mm. e ii.;

La Giunta  
PROPONE  
al Consiglio Comunale

1. di formulare indirizzo a procedere, per i motivi di cui in premessa, alla riduzione del capitale sociale e all'utilizzo delle riserve disponibili di SPIM S.p.A. per copertura integrale delle perdite, dell'esercizio 2017 e pregresse, ammontanti complessivamente ad Euro 32.378.999, come da progetto di bilancio (ALLEGATO B);
2. di dare mandato al Sindaco, o suo delegato, ad intervenire nell'assemblea straordinaria della società all'uopo convocata per approvare la diminuzione del capitale sociale di SPIM S.p.A. a copertura delle perdite come sopra quantificate;
3. di impegnare gli organi amministrativi di Spim S.p.A. a monitorare costantemente la corretta attuazione del piano di risanamento relazionando in merito la Direzione Pianificazione Strategica e Governance Societaria affinché la Civica Amministrazione possa disporre degli elementi necessari per la valutazione, in sede del piano di razionalizzazione da adottarsi entro il prossimo 31 dicembre, del permanere delle condizioni di equilibrio per il mantenimento della società nell'ambito delle partecipazioni dell'Ente;
4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Il Presidente ricorda che la pratica è già stata oggetto di trattazione in sede di Commissione.

(omessa la discussione)

Non essendo fatte altre osservazioni il Presidente pone in votazione la proposta della Giunta.

La votazione, effettuata mediante l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Corso, Maresca, Terrile, dà il seguente risultato:

Presenti in aula	n.	35	consiglieri
Votanti	n.	30	”
Voti favorevoli	n.	24	”
Voti contrari	n.	6	(Bernini; Mov. 5 Stelle Genova; Chiamami Genova)
Astenuti	n.	5	(P.D.: Avvenente, Lodi, Pandolfo, Terrile, Villa)

Visto l'esito della votazione il Presidente dichiara approvata dal Consiglio la proposta della Giunta.

Il Presidente propone di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Al momento della votazione sono presenti i consiglieri: Anzalone, Ariotti, Avvenente, Baroni, Bernini, Bruccoleri, Brusoni, Campanella, Cassibba, Corso, Costa, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Gambino, Giordano, Grillo, Immordino, Lodi, Maresca, Mascia, Pandolfo, Piana, Pirondini, Putti, Remuzzi, Rossetti, Rossi, Salemi, Santi, Terrile, Tini, Vacalebre, Villa, in numero di 35.

La dichiarazione di immediata eseguibilità della deliberazione in questione, mediante regolare votazione, effettuata con l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Corso, Maresca, Terrile, viene approvata all'unanimità.

Il Presidente  
Alessio Piana

Il Vice segretario Generale  
Dott.ssa Vanda Puglisi



COMUNE DI GENOVA

**CODICE UFFICIO: 185 0 0**

**Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-225 DEL 10/07/2018**

**OGGETTO: S.P.I.M. S.p.A.: Indirizzi in merito alla riduzione del capitale sociale di Spim. S.p.A**

**ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE**

Allegato A – Piano di risanamento SPIM

Allegato B – Progetto di bilancio SPIM e consolidato

Il Dirigente  
[Dott.ssa Lidia Bocca]





21 marzo 2018

## PIANO DI RISAMENTO AZIENDALE

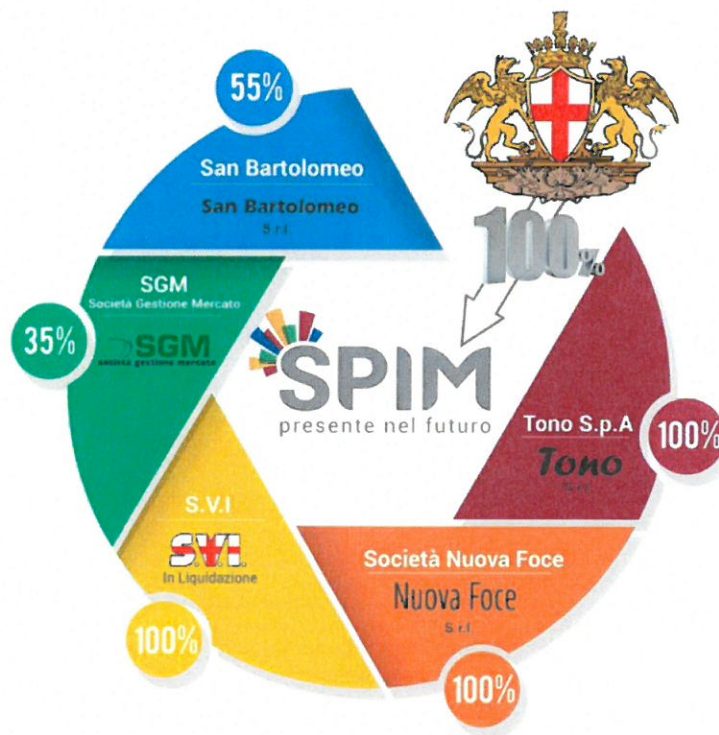
Il ciclo di vita operativa di Spim, rispetto alle caratteristiche aziendali correnti, è in fase di profonda trasformazione. L'azienda ha affrontato nel corso dell'ultimo periodo la revisione delle attività, degli impegni assunti, dei valori patrimoniali, al fine di recuperare l'equilibrio finanziario e continuare le proprie attività recuperando un'adeguata marginalità reddituale.

## IL GRUPPO SPIM

L'attività svolta dal Gruppo SPIM è stata basata negli anni sulla gestione del processo di dismissione e valorizzazione del patrimonio del Comune di Genova, acquisito direttamente o ricevuto tramite conferimento, sulla realizzazione di interventi immobiliari al servizio della stessa Amministrazione Comunale, dei cittadini e svolgendo su mandato attività di intermediazione immobiliare per soggetti terzi privati o istituzionali.

SPIM ha favorito l'accesso alla proprietà della casa, coniugando gli obiettivi di efficienza aziendale con le esigenze di diritto all'abitazione delle fasce più deboli.

L'attuale composizione del gruppo è formato dalla Capogruppo S.P.Im. S.p.A. - 4 società controllate e 1 società collegata. L'attuale conformazione del gruppo è l'evoluzione di precedenti azioni di ridimensionamento.

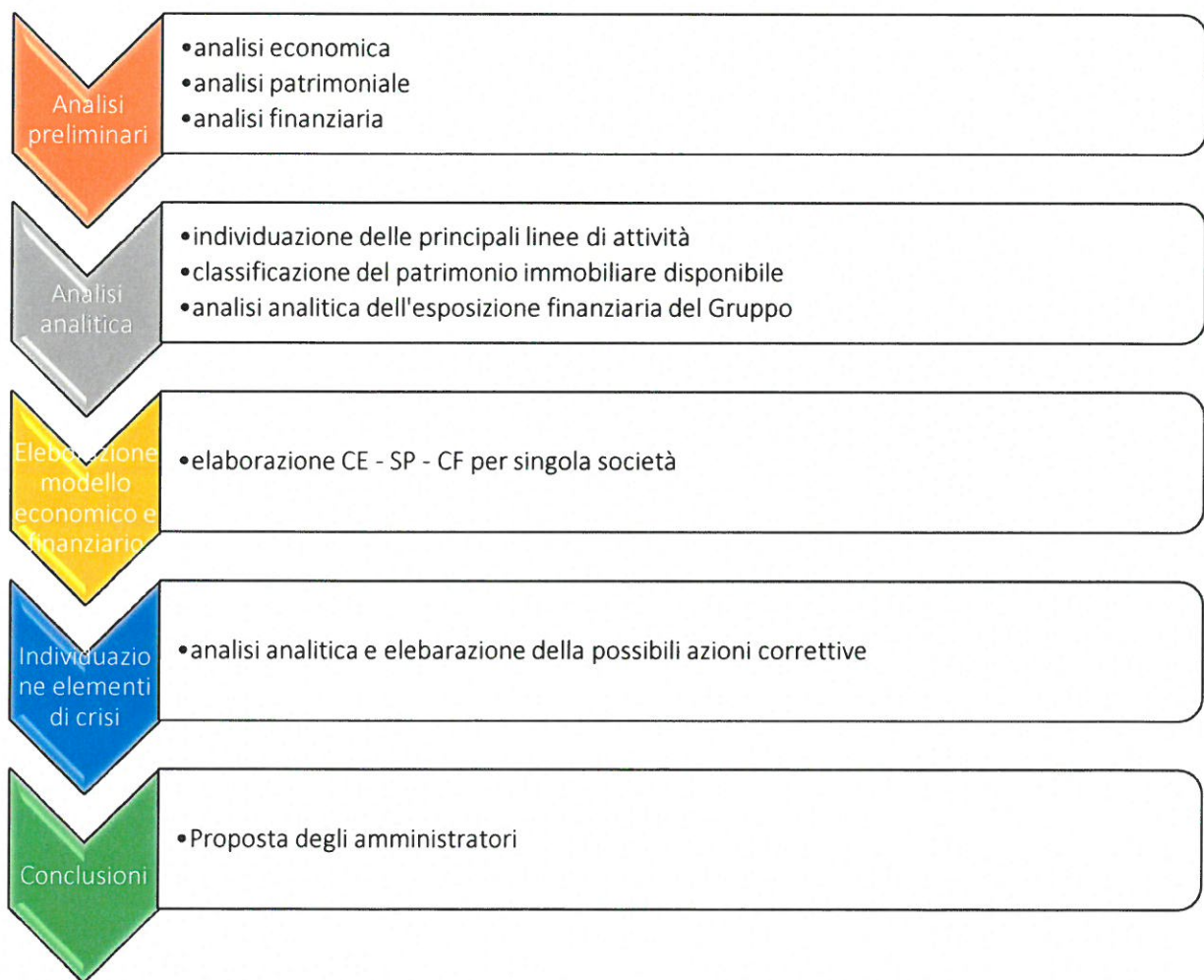


## PIANO DI RISAMENTO AZIENDALE – CARATTERISTICHE DI REDAZIONE E CONTENUTI

Il piano di risanamento è stato redatto per rappresentare le azioni strategiche e operative, nonché i relativi impatti economici e finanziari, con cui l'azienda sta affrontando le proprie criticità. Il documento, comunque obbligatorio ai sensi dell'articolo 31 dello Statuto sociale, è stato preannunciato nella relazione redatta ai sensi del D.Lgs. 19 Agosto 2016 n. 175 e allegata alla relazione al Bilancio chiuso al 31.12.2016.

I menzionati documenti, che in questa sede si intendono completamente richiamati, sono, a loro volta, gli ultimi di una lunga serie di comunicazioni, rivolte a stimolare l'attenzione delle strutture competenti da parte degli organi aziendali, contenenti le previsioni e le conseguenze prospettiche della corrente situazione aziendale.

Il piano, la cui adozione è, pertanto, rivolta al superamento di uno stato di crisi evidenziato nei documenti sopra richiamati, è stato redatto secondo il seguente schema operativo:



# ANALISI PRELIMINARI

## CONTO ECONOMICO SPIM SPA

Di seguito viene riportato il conto economico della Società nella condizione attuale, senza pertanto l'adozione di alcuna iniziativa al contenimento delle perdite.

La seguente rappresentazione è pertanto da intendersi come ipotesi di "stress analysis"

Dati in EURO		Actual 2016	Fcst 2017	BDG 2018	BDG 2019	BDG 2020
1.a	Proventi Immobiliari	6.071.910	2.382.500	5.121.366	4.884.835	4.928.798
1.b	Ricavi delle vendite di immobili	140.577	6.289.229	-	-	-
1.c	Ricavi delle prestazioni	-	-	-	-	-
2	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(81.765)	(2.149.972)	10.000	10.000	10.000
3	Variazioni dei lavori in corso	-	-	-	-	-
4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-	-	-
5	Altri ricavi	-	-	-	-	-
5.a	risarcimento assicurazione	-	-	-	-	-
5.b	altre prestazioni	1.967.841	1.796.839	1.543.062	1.506.308	1.517.156
5.c	contributi in conto capitale	-	-	-	-	-
5.d	altri ricavi e proventi	-	-	-	-	-
	<b>Totale Ricavi</b>	<b>8.098.563</b>	<b>8.318.595</b>	<b>6.674.429</b>	<b>6.401.143</b>	<b>6.455.954</b>
6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	22.054	51.500	51.964	52.535	53.166
6.bis	Per immobili da rivendere	4.987	31.420	10.000	10.000	10.000
7	Per servizi	1.673.717	1.789.749	1.879.009	1.890.971	1.904.164
8	Per godimento di beni di terzi	4.468.323	4.386.621	4.438.880	4.438.880	4.438.880
9	Per il personale	-	-	-	-	-
9.a	salari e stipendi	495.223	500.324	506.328	513.416	522.144
9.b	oneri sociali	152.931	160.949	155.694	157.874	160.558
9.c	trattamento di fine rapporto	41.204	43.000	43.000	43.000	43.000
9.d	trattamento di quiescenza e simili	-	-	-	-	-
9.e	altri costi	3.266	3.500	3.542	3.592	3.653
10	Ammortamenti e svalutazioni	-	-	-	-	-
10.a	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.497	12.909	12.909	9.571	6.413
10.b	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.761.366	1.769.969	1.728.044	1.724.911	1.722.496
10.c	altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-	3.080.000	-	-
10.e	svalutazione crediti attivo circolante	-	336.856	336.856	336.856	336.856
11	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-	-	-	-
12	Accantonamento per rischi	-	-	50.000	50.000	50.000
13	Altri accantonamenti	-	-	-	-	-
14	Oneri diversi di gestione	1.896.719	1.897.732	1.897.729	1.897.729	1.897.729
	<b>Totale Costi della Produzione</b>	<b>10.526.285</b>	<b>10.984.530</b>	<b>14.193.955</b>	<b>11.129.335</b>	<b>11.149.059</b>
	<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>(2.427.722)</b>	<b>(2.665.935)</b>	<b>(7.519.527)</b>	<b>(4.728.193)</b>	<b>(4.693.105)</b>
15.a	Proventi da partecipazione in Tono	-	-	-	-	-
15.b	Proventi / (perdite) da liquidazione Nuova Foce	-	-	-	-	-
16	Altri proventi finanziari	46.088	20.810	79.145	65.280	82.832
17	Interessi e altri oneri finanziari	(140.870)	(174.042)	(165.340)	(43.143)	281.496
	<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>	<b>(94.782)</b>	<b>(153.233)</b>	<b>(86.195)</b>	<b>22.137</b>	<b>364.327</b>
18	Rivalutazioni	-	-	-	-	-
19	Svalutazioni	-	-	-	-	-
	<b>Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
20	Proventi Straordinari	-	-	-	-	-
21	Oneri Straordinari	(15.583)	-	-	-	-
	<b>Totale proventi ed oneri straordinari</b>	<b>(15.583)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(2.538.087)</b>	<b>(2.819.168)</b>	<b>(7.605.721)</b>	<b>(4.706.055)</b>	<b>(4.328.777)</b>
22.a	Ires	179.612	-	-	-	-
22.b	Irap	(27.618)	-	-	-	-
22.c	Imposte differite e anticipate	(4.868)	-	-	-	-
22.d	Proventi da consolidamento fiscale	-	-	-	-	-
	<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(2.390.961)</b>	<b>(2.819.168)</b>	<b>(7.605.721)</b>	<b>(4.706.055)</b>	<b>(4.328.777)</b>

Lo squilibrio tra valore e costi della produzione, deriva principalmente:

- Dall'incidenza dei Leasing Finanziari (totalmente attribuibili all'edificio Torre Nord);
- Dalle quote di ammortamento degli immobili strumentali detenuti in proprietà
- Dall'elevata pressione fiscale gravante sugli immobili
- Dall'elevata valorizzazione degli immobili a magazzino con conseguente scarsa o nulla marginalità in fase di vendita.

## ANALISI DEI COSTI

### Costi per materie prime (b6)

Rappresenta una voce assolutamente residuale all'interno della composizione dei costi, assolutamente non comprimibile e necessaria al funzionamento della struttura societaria

### Costi per servizi (b7)

I costi per servizi sono quasi totalmente rappresentati da costi sostenuti alla manutenzione e gestione degli immobili e la maggior parte di essere trovano la contropartita nel valore della produzione quale riaddebito contrattuale relativo all'immobile detenuto in locazione.

### Costi per godimento beni di terzi (b8)

Sono rappresentati interamente dal canone di locazione finanziaria dell'edificio Torre Nord – Matitone, rappresentano la voce con maggior incidenza sull'intera composizione dei costi di produzione. E' attualmente il principale elemento dello squilibrio economico e finanziario del gruppo.

### Costi per il personale dipendente (b9)

Il costo del personale rappresenta circa il 7% del totale dei costi della produzione, frutto di un'organizzazione aziendale volta alla snellezza operativa e all'esternalizzazione di alcune attività appartenenti al core business. Tale scelta, storica per il gruppo SPIM, risponde all'esigenza di una massima flessibilità dei costi relativi al personale dipendente.

### Costi per ammortamenti (b10)

Rappresenta le quote di ammortamento degli immobili strumentali detenuti dalla società, circa il 60% dell'intera voce è da imputare alla quota di ammortamento del mercato ortofrutticolo di Genova Bolzaneto, un ulteriore 25% dalle quote di ammortamento sulle migliori apportate all'edificio Torre Nord detenuto tramite locazione finanziaria

### Costi per oneri diversi (b14)

La voce oneri diversi è caratterizzata principalmente dall'imposta che grava sugli immobili in proprietà, imposta che nel corso degli anni è raddoppiata a causa dei vari interventi legislativi di imposizione fiscale. L'attuale imposta incide fortemente sulla redditività immobiliare, incidendo talvolta oltre il 25% sul singolo immobile.

## ANALISI DEI RICAVI

### Valore della produzione

Il valore della produzione è rappresentato a partire dal 2018 solo ed esclusivamente da ricavi da locazione. Tali ricavi risultano in contrazione a seguito della disdetta del contratto di locazione di 4 piani dell'edificio Torre Nord – matitone che hanno inciso con una contrazione pari a 1 milione di euro annuo.

## GESTIONE FINANZIARIA

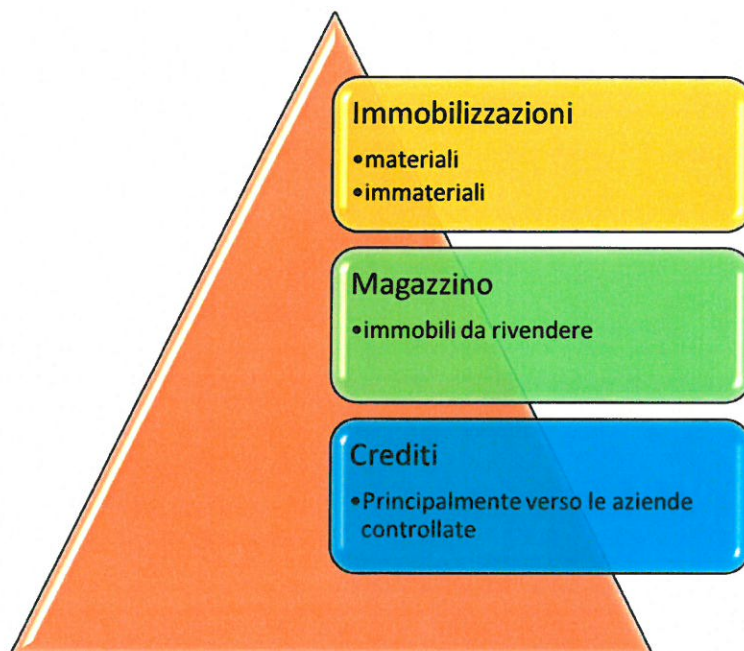
A livello di conto economico l'incidenza dei costi finanziari rappresenta un voce ormai residuale, frutto di un indebitamento contratto a tassi assolutamente favorevoli e al positivo andamento dell'Euribor.

STATO PATRIMONIALE SPIM SPA

Dati in EURO		Actual 2016	Fcst 2017	BDG 2018	BDG 2019	BDG 2020
<b>A</b>	<b>Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	-				
B.I.	Immobilizzazioni Immateriali	1.229.228	1.216.319	1.203.409	1.193.838	1.187.426
B.II.	Immobilizzazioni Materiali	44.585.908	42.815.940	41.087.895	39.362.984	37.640.488
B.III.	Immobilizzazioni Finanziarie					
B.III.1	Partecipazioni	61.382.353	61.382.353	58.685.737	58.685.737	58.685.737
B.III.2	Crediti	285.226	285.226	285.226	285.226	285.226
B.III.3	Altri Titoli					
B.IV	Immobilizzazioni in corso					
<b>B</b>	<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>107.482.715</b>	<b>105.699.837</b>	<b>101.262.267</b>	<b>99.527.785</b>	<b>97.798.876</b>
C.I.	Rimanenze					
C.I.a	Immobilie da rivendere	17.224.459	15.074.487	17.234.459	17.234.459	17.234.459
C.II.	Crediti					
C.II.1	verso clienti	117.141	2.470.102	194.705	31.362	34.676
C.II.2	verso controllate	13.022.144	14.255.447	16.647.917	19.015.473	21.356.001
C.II.2.a	conto corrente di corrispondenza Tono	70.813	-	-	-	-
C.II.2.b	conto corrente di corrispondenza Nuova Foce	200.043	200.043	200.043	200.043	200.043
C.II.4	verso collegate	438.000	534.360	537.967	542.405	547.287
C.II.4.bis	verso controllante	44.624	44.624	55.535	55.994	56.498
C.II.4.ter	crediti tributari	2.071.364	2.071.364	2.071.364	2.071.364	2.071.364
C.II.5	imposte anticipate	506.051	506.051	506.051	506.051	506.051
C.II.5.a	verso fornitori					
C.II.5.b	verso altri	194.013	2.761	2.761	2.761	2.761
C.II.5.c	altri crediti					
C.III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni					
C.IV	Disponibilità Liquide					
C.IV.1	Depositi bancari e postali	7.360.471	4.209.479	(2.320.308)	(8.629.880)	(12.923.889)
C.IV.2	Assegni					
C.IV.3	Denaro e valori in cassa					
<b>C</b>	<b>Totale attivo circolante</b>	<b>41.249.123</b>	<b>39.368.717</b>	<b>35.130.495</b>	<b>31.030.032</b>	<b>29.085.250</b>
<b>D</b>	<b>Ratei e risconti</b>	<b>8.058.485</b>	<b>6.718.073</b>	<b>5.377.662</b>	<b>4.037.250</b>	<b>2.696.838</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>156.790.324</b>	<b>151.786.628</b>	<b>141.770.424</b>	<b>134.595.068</b>	<b>129.580.965</b>
A.I	Capitale sociale	136.355.000	136.355.000	136.355.000	136.355.000	136.355.000
A.II	Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-	-	-	-	-
A.IV	Riserva legale	629.814	629.814	629.814	629.814	629.814
A.VI	Altre Riserve					
A.VI.1	Riserva Straordinaria	1.332.192	1.332.192	1.332.192	1.332.192	1.332.192
A.VI.3	Riserva Minusvalenza Apporto Immobili	(2.380.000)	(2.380.000)	(2.380.000)	(2.380.000)	(2.380.000)
A.VI.2	Avanzo di scissione	1.913.492	1.913.492	1.913.492	1.913.492	1.913.492
A.VI.4	Riserva da arrotondamento	400	400	400	400	400
A.VIII.	Utile / (Perdita) di esercizi precedenti	(15.658.323)	(18.049.285)	(20.868.453)	(28.474.174)	(33.180.229)
A.IX	Utile dell'esercizio	(2.390.961)	(2.819.168)	(7.605.721)	(4.706.055)	(4.328.777)
	<i>Dividendi distribuiti</i>					
<b>A</b>	<b>Patrimonio Netto</b>	<b>119.801.614</b>	<b>116.982.446</b>	<b>109.376.724</b>	<b>104.670.669</b>	<b>100.341.891</b>
B.I	per trattamento di quiescenza ed obblighi simili					
B.II	per imposte	264.885	264.885	264.885	264.885	264.885
B.III	altri	184.838	184.838	184.838	184.838	184.838
<b>B</b>	<b>Totale Fondi per rischi e oneri</b>	<b>449.722</b>	<b>449.722</b>	<b>449.722</b>	<b>449.722</b>	<b>449.722</b>
C.I	Fondo accantonamento di quiescenza e TFR	383.792	383.792	383.792	383.792	383.792
<b>C</b>	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>383.792</b>	<b>383.792</b>	<b>383.792</b>	<b>383.792</b>	<b>383.792</b>
D.4	Debiti verso banche					
D.4.a	entro 12 mesi	2.273.785	2.370.970	2.469.301	685.325	728.229
D.4.b	oltre 12 mesi	23.326.784	20.955.814	18.486.513	17.801.188	17.072.959
D.6	Acconti					
D.7	Debiti verso fornitori	1.500.230	1.500.230	1.500.230	1.500.230	1.500.230
D.9	Debiti verso controllate	2.978.260	1.597.530	1.597.530	1.597.530	1.597.530
D.9.a	conto corrente di corrispondenza Tono		1.414.599	1.414.599	1.414.599	1.414.599
D.9.b	conto corrente di corrispondenza Nuova Foce					
D.10	Debiti verso collegate					
D.11	Debiti verso controllanti (escluso c/c)	3.055	3.055	3.055	3.055	3.055
D.11.b	Conto Corrente di corrispondenza					
D.12	Debiti tributari	29.640	85.027	45.515	45.515	45.515
D.13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	49.580	49.580	49.580	49.580	49.580
D.14	Altri debiti	1.511.431	1.511.431	1.511.431	1.511.431	1.511.431
<b>D</b>	<b>Totale Debiti</b>	<b>31.672.765</b>	<b>29.488.237</b>	<b>27.077.755</b>	<b>24.608.454</b>	<b>23.923.129</b>
E.I	Aggi di emissione su prestiti					
E.II	Ratei e altri risconti					
<b>E</b>	<b>Totale Ratei e risconti</b>	<b>4.482.431</b>	<b>4.482.431</b>	<b>4.482.431</b>	<b>4.482.431</b>	<b>4.482.431</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>156.790.324</b>	<b>151.786.628</b>	<b>141.770.424</b>	<b>134.595.068</b>	<b>129.580.965</b>

## ANALISI ATTIVO

L'attivo della società è composto da tre voci principali



### Immobilizzazioni

Sono rappresentate da immobili che per loro natura non sono destinati all'alienazione, si tratta principalmente di immobili strumentali locati la cui redditività risulta essere al di sotto delle aspettative di mercato.

### Magazzino

E' rappresentato nella sua totalità da immobili acquisiti dal Socio Unico comune di Genova a partire dai primi anni del 2000, è rappresentato da immobili che sono stati destinati alla vendita. Durante la crisi del mercato immobiliare e nel corrente periodo di assestamento al ribasso dei valori di riferimento, la società ha provveduto a locare porzioni di questo patrimonio per condividere, almeno in parte, i costi della sua gestione e ottenere un reddito sufficiente per sostenerli.

La vetustà di taluni immobili associata alla variazione dei prezzi di mercato dopo la crisi del mercato immobiliare inducono la formulazione di nuove valutazioni per la verifica ed eventuale adeguamento dei valori di carico. A tale proposito è stato conferito a Yard Credit & Asset Management srl l'incarico di redigere una relazione di stima asseverata sul valore di tutti gli immobili registrati nel magazzino di Spim.

Le risultanze economiche pari a € 6.611.676, appostate a carico dell'esercizio 2017, sono state determinate con il seguente criterio: rispetto al valore di perizia redatta da Yard Credit & Asset Management srl rimangono inalterati i valori di magazzino degli immobili locati, Salita della Tosse poiché già stipulato il compromesso di vendita alla data di oggi, il mercato del Campasso oggetto di una convenzione Spim/Comune di Genova per la riqualificazione del bene, gli immobili in comodato d'uso e gli immobili vincolati a locazione di lungo termine.





1

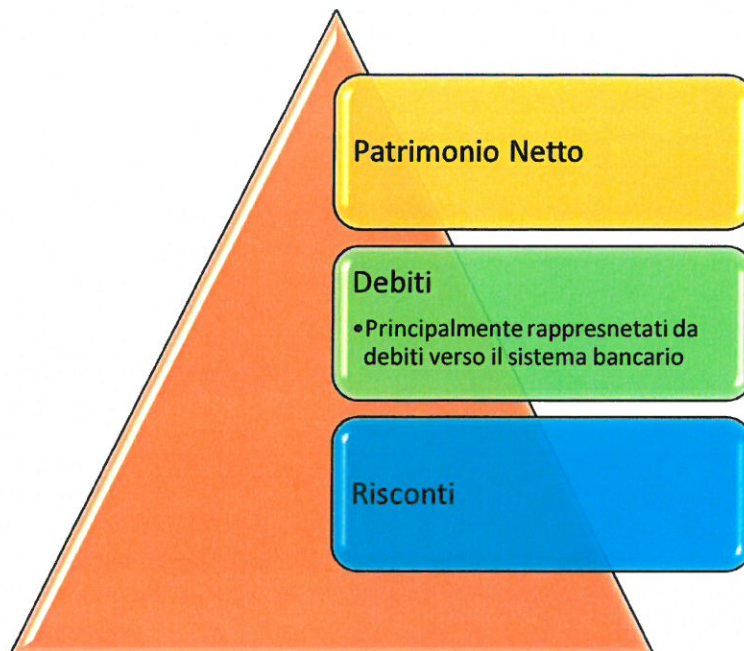
## Crediti

La quasi totalità dei crediti è composta da crediti di natura finanziaria e tributaria nei confronti delle società controllanti.

Al netto dei problemi causati dalla controllata Nuova Foce, a cui si rimanda allo specifico capitolo, non si segnalano allo stato attuale rischi relativi a queste partire.

<sup>1</sup> I dati sono prospettici al 31/12/2017 e vengono arrotondati per una rappresentazione semplificata

## ANALISI PASSIVO



### Patrimonio Netto

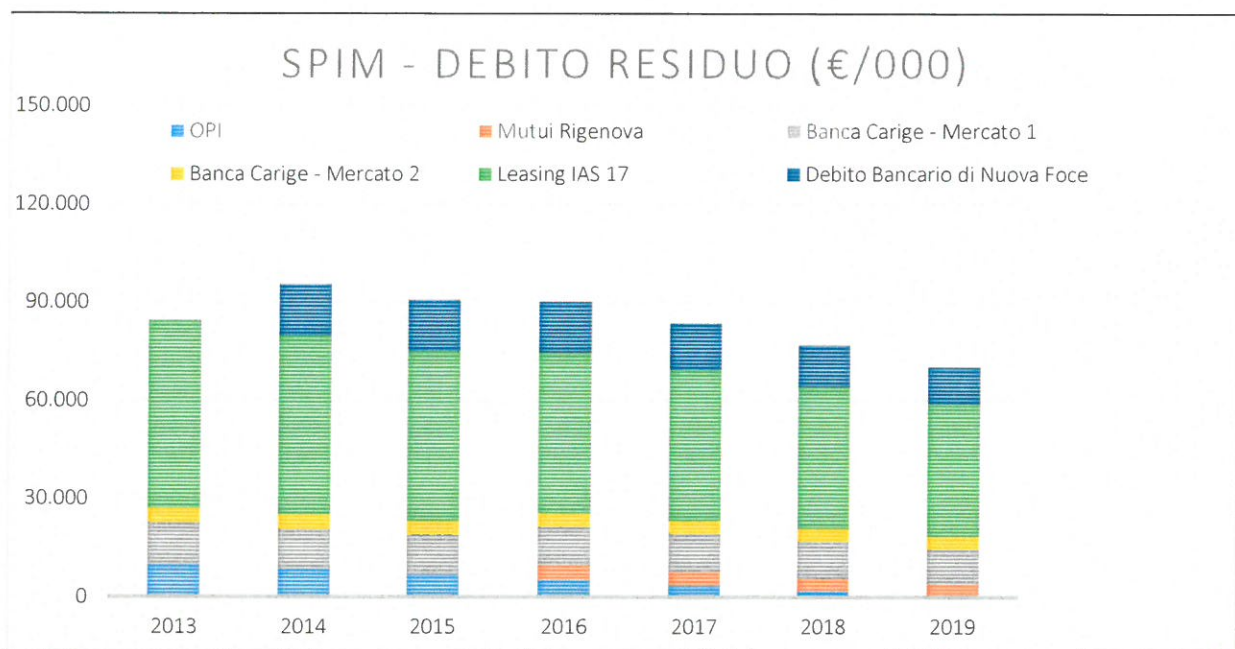
Il patrimonio netto risulta eccedente rispetto alle necessità derivanti dall'attività svolta.

Potranno essere prese in considerazione azioni di riduzione del patrimonio finalizzate alla copertura di perdite pregresse e di quelle derivanti dalla ristrutturazione di cui al presente piano e per l'eventuale restituzione di alcuni beni non strategici o di difficile realizzo.

### Debiti

Contratti per far fronte all'acquisto degli immobili, rappresentano la fonte di provvista che ad oggi rappresenta il maggiore impegno finanziario.

Le azioni già poste in essere e quanto previsto nel presente piano garantiscono la copertura dell'indebitamento contratto.



2

Tipo Finanziamento	Istituto bancario	Immobile di Riferimento	Capitale iniziale finanziato	Capitale Residuo <sup>3</sup>
Leasing finanziario	Mediocredito SPA	Torre Nord – Matitone Piani 9-24	51.800.000 <sup>4</sup>	36.448.805,67
Leasing finanziario	Mediocredito SPA	Torre Nord – Matitone Piani 1- 9	25.000.000	9.692.462,63
Mutuo Bancario	Banca OPI	Via Giotto – Via Semini	24.000.000	3.564.236,720
Mutuo Bancario	Banca Carige SpA	Mercato Ortofrutticolo di Genova	4.750.000	4.145.616,94
Mutuo Bancario	Banca Carige Spa	Mercato Ortofrutticolo di Genova	13.750.000	11.379.542,61
Apertura di Credito Finanziario	Banca Nazionale del Lavoro	Aree ex Fiera di Genova	14.880.000	14.090.909
Apertura di Credito Finanziario	Banca Nazionale del Lavoro	Aree ex Fiera di Genova	620.000	0

<sup>2</sup> Si è considerato il leasing secondo le indicazioni dello IAS17.

<sup>3</sup> Dati riferiti al 31/12/2017

<sup>4</sup> Contratto sottoscritto in data \_\_\_\_ per un importo totale di € 70.000.000 di cui € 51.800.000 finanziati e € \_\_\_\_ quale maxi rata finale di riscatto.

Apertura di Credito Finanziario	Banca Nazionale del Lavoro	Immobile ex Ri.Genova srl	374.638,99	360.000,00
Apertura di Credito Finanziario	Banca Nazionale del Lavoro	Immobile ex Ri.Genova srl	190.029,00	185.000,00
Apertura di Credito Finanziario	Banca Nazionale del Lavoro	Immobile ex Ri.Genova srl	1.000.029,00	960.000,00
Mutuo Bancario	Banca Carige Spa	Immobile ex Ri.Genova srl	323.741	322.152
Mutuo Bancario	Banca Carige Spa	Immobile ex Ri.Genova srl	612.581	609.484

## ANALISI FLUSSI DI CASSA

### CASH FLOW

Dati in EURO	Actual	Fcst	BDG	BDG	BDG
	2016	2017	2018	2019	2020
Risultato d'esercizio	(2.390.961)	(2.819.168)	(7.028.384)	(4.128.718)	(3.751.440)
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti	1.767.863	1.782.878	4.243.616	1.157.144	1.151.571
Variazione netta fondo TFR	33.598	-	-	-	-
Variazione netta fondi rischi e imposte differite	(9.103)	-	-	-	-
<b>FLUSSO DI CASSA PRIMA DELLA VARIAZIONE DEL CCN</b>	<b>(598.603)</b>	<b>(1.036.290)</b>	<b>(2.784.768)</b>	<b>(2.971.573)</b>	<b>(2.599.869)</b>
Variazione delle rimanenze	(1.165.503)	2.149.972	(2.159.972)	-	-
Variazioni dei crediti vs. clienti e controllanti	(1.452.292)	(3.611.811)	(120.680)	(2.208.652)	(2.348.723)
Variazioni debiti vs. fornitori e controllanti	1.163.536	33.870	-	-	-
<b>VARIAZIONE DEL CCN COMMERCIALE</b>	<b>(1.454.259)</b>	<b>(1.427.969)</b>	<b>(2.280.653)</b>	<b>(2.208.652)</b>	<b>(2.348.723)</b>
Variazioni altre attività	815.601	1.531.664	1.329.500	1.339.954	1.339.908
Variazioni altre Passività	5.549.680	55.387	(39.512)	-	-
<b>VARIAZIONE DEL CCN</b>	<b>4.911.023</b>	<b>159.083</b>	<b>(990.665)</b>	<b>(868.698)</b>	<b>(1.008.815)</b>
<b>CASH FLOW OPERATIVO</b>	<b>4.312.419</b>	<b>(877.207)</b>	<b>(3.775.433)</b>	<b>(3.840.271)</b>	<b>(3.608.684)</b>
(Investimenti)/ Disinvestimenti	(9.733.490)	0	(383.383)	(0)	(0)
<b>CASH FLOW</b>	<b>(5.421.070)</b>	<b>(877.207)</b>	<b>(4.158.816)</b>	<b>(3.840.271)</b>	<b>(3.608.684)</b>
Dividendi distribuiti	-	-	-	-	-
Flusso di cassa delle variazioni di Patrimonio Netto	842.795	-	-	(0)	(0)
<b>Cash Flow dopo le variazioni di PN</b>	<b>(4.578.275)</b>	<b>(877.207)</b>	<b>(4.158.816)</b>	<b>(3.840.271)</b>	<b>(3.608.684)</b>
Variazione netta debiti verso banche	2.402.561	(2.273.785)	(2.370.970)	(2.469.301)	(685.325)
<b>Cash Flow generato nell'anno</b>	<b>(2.175.715)</b>	<b>(3.150.992)</b>	<b>(6.529.787)</b>	<b>(6.309.572)</b>	<b>(4.294.009)</b>

Quanto sopra esposto rappresenta l'elemento principale di crisi aziendale, come si evince dal cash flow sopra riportato la società non genera un cash flow positivo nella sua ordinaria gestione. Tale aspetto si ripercuote sulla sua capacità di far fronte agli impegni finanziari sottoscritti in particolare impegni sottoscritti con il sistema bancario.

La mancanza di liquidità necessaria è in parte calmierata dall'afflusso di risorse finanziarie liquide derivanti dall'attività delle società controllate Tono srl e San Bartolomeo srl in liquidazione, quest'ultima giunta però alla fine del suo ciclo vitale.

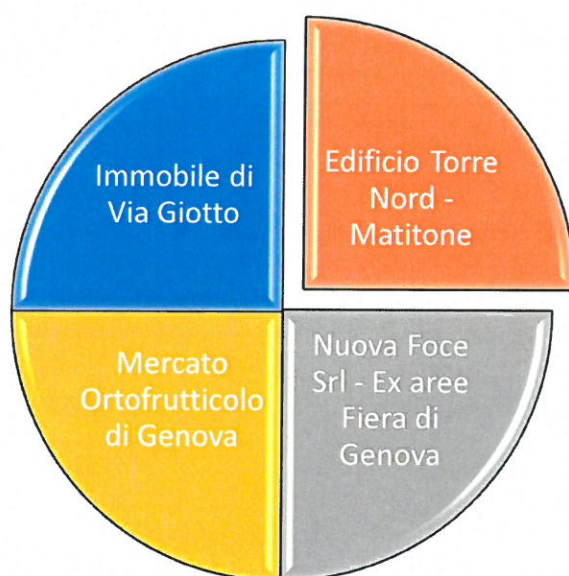
Lo squilibrio di cassa è da attribuire come già detto alla mancanza di redditività degli immobili locati uniti alla pressione fiscale patrimoniale ad oggi non più sostenibile per la società.

La risoluzione di tale problema viene principalmente affrontato con la dismissione del compendio immobiliare detenuto dalla controllata Nuova Foce o dalla dismissione dell'intera controllata nonché dal riscatto dei leasing immobiliare relativi al Matitone e conseguente sottoscrizione di un mutuo.

## ANALISI AREE DI CRISI AZIENDALE

Analizzate la situazione economica, patrimoniale e finanziaria si è provveduto ad analizzare analiticamente le aree a maggior rischio aziendale e quelle ove è possibile intervenire nel breve periodo per abbattere la perdita strutturale e interrompere l'emorragia finanziaria in corso.

Sono state pertanto individuate i seguenti principali fattori di rischio.



### Edificio Torre Nord – Matitone

L'immobile detenuto, attraverso contratto di Leasing Finanziario, è destinato per circa il 70% agli uffici del Comune di Genova e per il restante ad aziende private attraverso specifici contratti di locazione commerciale.

L'elevato impatto dei canoni di leasing, associato alla pressione fiscale derivante dall'IMU, unita alla bassa redditività degli spazi locali rendono tale immobile il principale elemento di squilibrio dell'attività aziendale.

	2017	2018	2019	2020
<b>Matitone</b>				
P. Wurth	-	276.502	-	-
Camst	-	86.094	86.805	87.586
Andale s.r.l.	-	20.448	20.617	20.802
Comune di Genova - Matitone	-	3.039.895	3.064.974	3.092.559
Comune di Genova - Matitone 1-7	-	-	-	-
Parcheggi Matitone	-	85.000	85.701	86.473
<b>Totale ricavi</b>	<b>4.190.450</b>	<b>3.507.939</b>	<b>3.258.097</b>	<b>3.287.420</b>
Paul Wurth - Centro Sanitario	27.045	6.696	-	-
Riaddebito Costi Paul Wurth	153.311	38.328	-	-
Riaddebito Spese Contrattuali Paul Wurth	5.530	1.383	-	-
CAMST	7.118	7.183	7.262	7.349
CAMST - Riaddebito Spese Contrattuali	422	422	422	422
Andale s.r.l.	-	-	-	-
Comune di Genova - Centro Sanitario	33.107	33.330	33.605	33.907
Comune di Genova - Riaddebito Spese Contrattuali Matitone 1-7	14.900	14.900	14.900	14.900
Riaddebito Costi Comune di Genova Matitone	536.310	553.982	560.076	566.797
Parcheggi Matitone	-	-	-	-
Irasco	1.200	1.200	1.200	1.200
<b>Riaddebito Costi</b>	<b>778.943</b>	<b>657.423</b>	<b>617.465</b>	<b>624.575</b>
Energia elettrica	661.245	667.196	674.535	682.629
Matitone condominio A	138.676	298.000	301.278	304.893
Matitone condominio B	35.641	15.000	15.165	15.347
Canoni lease back Torre Nord - Matitone	3.184.962	3.184.962	3.184.962	3.184.962
Canoni leasing Torre Nord - Matitone	1.250.358	1.250.358	1.250.358	1.250.358
Ammortamento dell'anno - Migliorie torre Nord	403.846	403.846	403.846	403.846
IMU Matitone	1.104.556	1.104.556	1.104.556	1.104.556
<b>Costi</b>	<b>6.779.283</b>	<b>6.923.917</b>	<b>6.934.699</b>	<b>6.946.591</b>
<b>Margine Operativo</b>	<b>(1.809.890)</b>	<b>(2.758.555)</b>	<b>(3.059.138)</b>	<b>(3.034.596)</b>
Ammortamenti	403.846	403.846	403.846	403.846
<b>Cash flow</b>	<b>(1.406.044)</b>	<b>(2.354.709)</b>	<b>(2.655.292)</b>	<b>(2.630.751)</b>

## Ipotesi di soluzione

Per far fronte a questa situazione le azioni poste in essere riguardano

- la locazione di 3 piani del Matitone come da Proposta di Deliberazione n. 2018 - DL - 80 del 7/3/2018 della Direzione Corpo Polizia Municipale;
- richiesta inoltrata a Mediocredito di riscattare i leasing e contestualmente stipulare un contratto di mutuo sul valore residuo tale da diminuire, come meglio rappresentato nel seguito, l'impegno finanziario dei rimborsi.

## Nuova Foce

Si rimanda allo specifico capitolo

## Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto

L'immobile costruito a partire dal 2002 e completato nell'anno 2009 è attualmente a servizio del mercato ortofrutticolo di Genova Bolzaneto.

Costruito su terreno detenuto in diritto di superficie è costato complessivamente alla società 33 milioni di euro, finanziati per 18 milioni di euro tramite mutuo ipotecario sottoscritto con Banca Carige e il restante tramite mezzi propri.

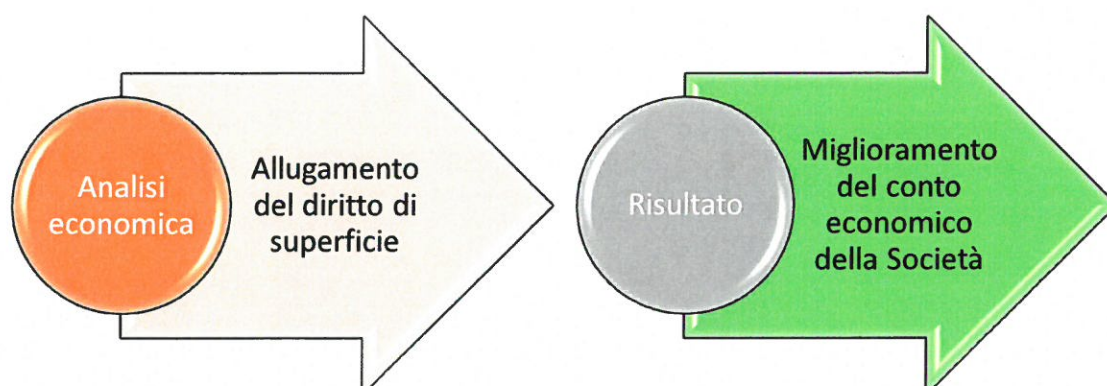
Mercato Bolzaneto				
Ricavi	1.037.304	1.044.306	1.052.921	1.062.398
Riaddebito Costi	-	-	-	-
<b>Ricavi</b>	<b>1.037.304</b>	<b>1.044.306</b>	<b>1.052.921</b>	<b>1.062.398</b>
Costi e prestazioni relativi a Mercato Bolzaneto	25.000	25.000	25.000	25.000
Ammortamenti	1.027.637	1.027.637	1.027.637	1.027.637
IMU	59.296	59.296	59.296	59.296
<b>Costi operativi</b>	<b>1.111.933</b>	<b>1.111.933</b>	<b>1.111.933</b>	<b>1.111.933</b>
<b>Margine Operativo</b>	<b>(74.629)</b>	<b>(67.628)</b>	<b>(59.012)</b>	<b>(49.536)</b>
Interessi passivi su Mutuo Mercato 1	61.650	59.934	58.145	56.280
Interessi passivi su Mutuo Mercato 2	33.904	33.157	32.366	31.529
<b>Oneri Finanziari</b>	<b>95.554</b>	<b>93.091</b>	<b>90.512</b>	<b>87.809</b>
<b>Margine</b>	<b>(170.184)</b>	<b>(160.719)</b>	<b>(149.524)</b>	<b>(137.345)</b>

Il margine operativo negativo è imputabile principalmente all'elevata incidenza della quota di ammortamento, strettamente legata allo scadere del diritto di superficie.

E' possibile ipotizzare l'allungamento del diritto di superficie in modo da poter equiparare la vita utile del bene a quella dello scadere del diritto di utilizzo sottostante. Tale allungamento garantirebbe una maggior marginalità sull'operazione e garantirebbe un beneficio diretto al conto economico della società.

Mercato Bolzaneto				
Ricavi	1.037.304	1.044.306	1.052.921	1.062.398
Riaddebito Costi	-	-	-	-
<b>Ricavi</b>	<b>1.037.304</b>	<b>1.044.306</b>	<b>1.052.921</b>	<b>1.062.398</b>
Costi e prestazioni relativi a Mercato Bolzaneto	25.000	25.000	25.000	25.000
Ammortamenti	1.027.637	450.300	450.300	450.300
IMU	59.296	59.296	59.296	59.296
<b>Costi operativi</b>	<b>1.111.933</b>	<b>534.596</b>	<b>534.596</b>	<b>534.596</b>
<b>Margine Operativo</b>	<b>(74.629)</b>	<b>509.710</b>	<b>518.326</b>	<b>527.802</b>
Interessi passivi su Mutuo Mercato 1	61.650	59.934	58.145	56.280
Interessi passivi su Mutuo Mercato 2	33.904	33.157	32.366	31.529
<b>Oneri Finanziari</b>	<b>95.554</b>	<b>93.091</b>	<b>90.512</b>	<b>87.809</b>
<b>Margine</b>	<b>(170.184)</b>	<b>416.619</b>	<b>427.814</b>	<b>439.993</b>





### Immobile di Via Giotto

Immobile con destinazione d'uso limitata, fino al 2016 locato totalmente a Selex che ha regolarmente disdettato.

La natura del bene e la sua allocazione in un tessuto commerciale saturo rendono l'immobile di difficile messa a reddito. Nel corso del 2017 si è provveduto a locare il piano quarto alla Città Metropolitana ad uso scolastico con una redditività a pieno regime inferiore a 35€ mq.

Via Giotto				
<b>Valore Immobile</b>	<b>2.154.868</b>	<b>2.069.140</b>	<b>1.983.412</b>	<b>1.897.684</b>
Città Metropolitana di Genova - Via Giotto	-	39.000	39.322	39.676
Open Fiber	-	13.400	13.511	13.632
Leonardo	-	-	-	-
<b>Ricavi</b>	<b>-</b>	<b>52.400</b>	<b>52.832</b>	<b>53.308</b>
Spese Condominiali	80.423	80.423	80.423	80.423
<b>IMU</b>	<b>103.018</b>	<b>103.018</b>	<b>103.018</b>	<b>103.018</b>
Ammortamenti	85.728	85.728	85.728	85.728
Interessi Passivi Mutuo OPI	4.272	2.765	1.515	-
<b>Costi</b>	<b>269.169</b>	<b>269.169</b>	<b>269.169</b>	<b>269.169</b>
<b>Margine</b>	<b>(269.169)</b>	<b>(216.769)</b>	<b>(216.337)</b>	<b>(215.861)</b>

### Soluzioni

Allo stato attuale non è possibile immaginare soluzioni correttive salvo la possibilità di locare nuovi spazi alla Città Metropolitana con cui si valuteranno anche azioni di permuta immobiliare.

## ORGANIZZAZIONE DEL PERSONALE

La società è attualmente amministrata da un Consiglio di Amministrazione e organizzata in tre settori funzionali.

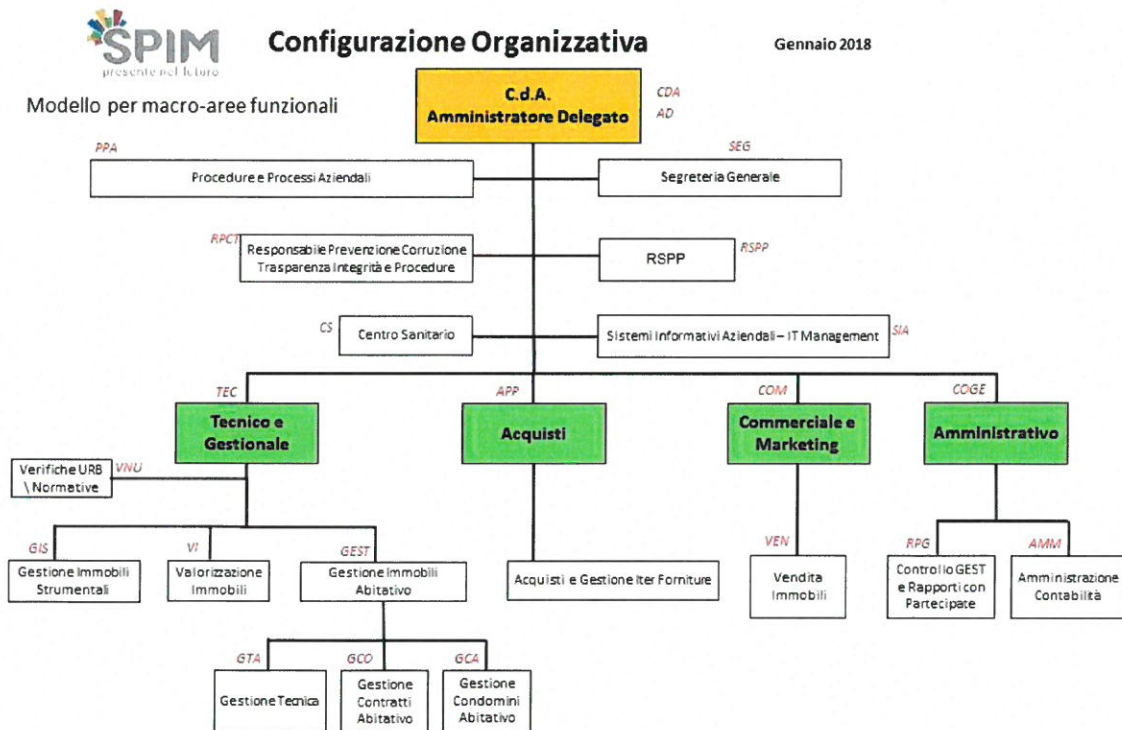
La società contava 13 dipendenti al 31/12/2017. A seguito delle dimissioni a fine anno di un Quadro si è reso necessario riorganizzare le attività della struttura aziendale al fine di redistribuire le mansioni esercitate fra i dipendenti rimasti. Si veda, a tal proposito, l'organigramma sotto esposto.

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

Il contratto applicato al personale è quello del commercio.

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.



# Nuova Foce

## CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Nuova Foce Srl è stata costituita per effettuare l'operazione di acquisto delle aree ex Fiera di Genova, avvenuta sotto l'azione di direzione e coordinamento dell'unico socio Comune di Genova, in seno al gruppo Spim Spa, così come si evince dalle assemblee societarie del 26/03/2014 14/04/2014 e in ultimo dell'assemblea del 25/07/2014 le quali a loro volta hanno fatto seguito alle delibere di Consiglio Comunale 51/2013 e 24/2014 e alla delibera di Giunta Comunale 165/2014.

Il contesto di avvio dell'operazione prevedeva la valorizzazione e la realizzazione di opere oggetto di piani previsionali redatti in fase di start up e, comunque, prima della consegna alle Istituzioni interessate del "Blueprint per Genova" da parte dell'architetto Renzo Piano. Il Blueprint ha coinvolto l'intero comparto immobiliare di proprietà di Nuova Foce modificandone lo scenario di valorizzazione che è risultato, da subito, maggiormente vincolato ad interessi plurimi e complessi. In tale contesto, al fine di avviare un processo di valorizzazione, nasce l'iniziativa del concorso internazionale di idee "Blueprint Competition" bandito in data 29 luglio 2016 a seguito della Delibera di Giunta del 29 gennaio 2016. L'intento, più volte segnalato, era quello di limitare ad un'area controllabile in termini di proprietà e più in generale di influenza l'avvio dell'operazione di valorizzazione all'interno dell'ampio disegno del Blueprint.

Il concorso non è stato in grado di esprimere un vincitore, situazione da cui, complice l'incerta definizione urbanistica dell'area, deriva un ambito di rischio particolarmente grave per Nuova Foce in quanto relativa all'intero patrimonio aziendale.

Dopo un periodo di stallo successivo all'esito del concorso la nuova Giunta, insediatasi a seguito dell'ultima consultazione elettorale, è stata destinataria di un nuovo "regalo" da parte dell'arch. Renzo Piano che coinvolge ancora una volta il compendio immobiliare della controllata Nuova Foce.

## SITUAZIONE ECONOMICA E FINANZIARIA

Di seguito viene riportata il conto economico della Nuova Foce in "stress analysis" ovvero in caso non si procedesse con azioni di alienazione immobiliare. Tali azioni come si vedrà nel seguito risultano ad oggi necessarie al fine di garantire la continuità aziendale dell'intero gruppo SPIM.

## CONTO ECONOMICO

	Actual 2014	Actual 2015	Actual 2016	Fcst 2017	BDG 2018	BDG 2019	BDG 2020
1.a Proventi Immobiliari	25.000	51.333	253.602	144.598	144.598	144.598	144.598
1.b Ricavi delle vendite				-	-	-	-
1.c Ricavi delle prestazioni							
2 Variazione delle rimanenze immobili da rivendere	19.541.159	449.540	(609.530)	-	-	-	-
5 Altri ricavi	92.007	410.694	250.249	159.896	159.896	159.896	159.896
<b>Totale Ricavi</b>	<b>#####</b>	<b>911.568</b>	<b>(105.679)</b>	<b>304.494</b>	<b>304.494</b>	<b>304.494</b>	<b>304.494</b>
6 Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	151	-	4.276	3.863	3.863	3.863	3.863
6.bis Per immobili da rivendere	19.381.168						
7 Per servizi	200.668	521.529	514.784	417.005	414.589	414.589	414.589
14 Oneri diversi di gestione	159.808	346.826	310.604	324.564	311.518	311.518	311.518
<b>Totale Costi della Produzione</b>	<b>#####</b>	<b>868.355</b>	<b>829.664</b>	<b>745.433</b>	<b>729.970</b>	<b>729.970</b>	<b>729.970</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>(83.629)</b>	<b>43.212</b>	<b>(935.343)</b>	<b>(440.939)</b>	<b>(425.475)</b>	<b>(425.475)</b>	<b>(425.475)</b>
15.a Proventi da partecipazioni	-	-	-	-	-	-	-
15.b Proventi da partecipazioni in...							
16 Altri proventi finanziari	23	10	9	43	-	-	-
17 Interessi e altri oneri finanziari	(160.717)	(464.464)	(430.402)	(407.078)	(387.706)	(369.644)	(349.150)
<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>	<b>(160.694)</b>	<b>(464.454)</b>	<b>(430.393)</b>	<b>(407.035)</b>	<b>(387.706)</b>	<b>(369.644)</b>	<b>(349.150)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(244.322)</b>	<b>(389.234)</b>	<b>(1.365.736)</b>	<b>(847.974)</b>	<b>(813.181)</b>	<b>(795.119)</b>	<b>(774.625)</b>
22.a Ires	39.079	28.824	(18.136)	-	-	-	-
22.b Irap	(985)	(17.668)					
22.c Proventi da consolidamento fiscale			3.445	32.542			
22.d Imposte anticipate e differite			129.962				
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(206.228)</b>	<b>(378.077)</b>	<b>(1.250.465)</b>	<b>(815.432)</b>	<b>(813.181)</b>	<b>(795.119)</b>	<b>(774.625)</b>

Come è evidente la situazione economica della Nuova Foce ha portato la società ad una costante erosione del patrimonio netto, con una previsione di patrimonio netto negativo già a partire dall'anno 2018.

A.I Capitale sociale	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
A.IV Riserva legale							
A.VII Altre Riserve							
A.VII.1 Riserva Straordinaria	-	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
A.VIII. Utile / (Perdita) di esercizi precedenti		(206.228)	(584.305)	(1.834.771)	(2.650.202)	(3.463.383)	(4.258.503)
A.IX. Utile dell'esercizio	(206.228)	(378.077)	(1.250.465)	(815.432)	(813.181)	(795.119)	(774.625)
Dividendi distribuiti							
<b>A Patrimonio Netto</b>	<b>(126.228)</b>	<b>2.495.695</b>	<b>1.245.229</b>	<b>429.798</b>	<b>(383.383)</b>	<b>(1.178.503)</b>	<b>(1.953.128)</b>

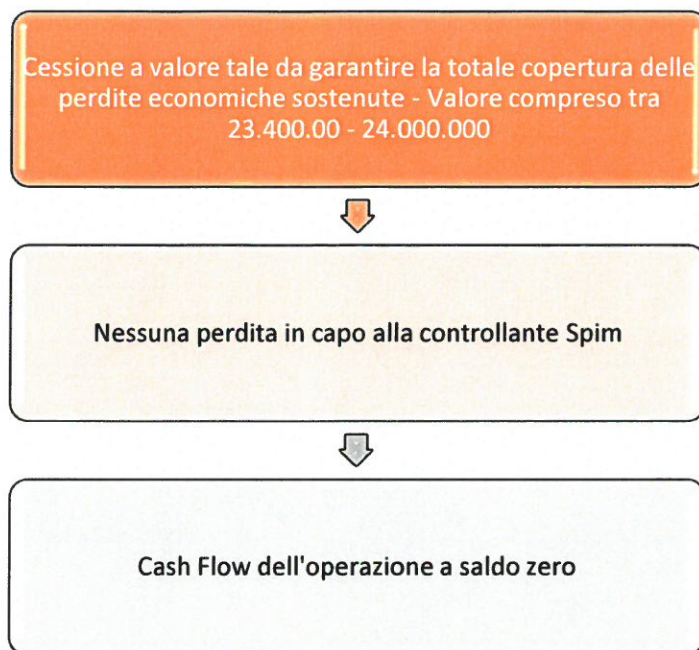
Tale situazione è ovviamente imputabile alla mancanza totale di redditività degli immobili che si ricorda sono stati acquistati dal Gruppo Spim al solo fine di essere alienati per una valorizzazione di terzi.

Per evitare la totale erosione del patrimonio netto della controllata Nuova Foce, e la conseguente ricapitalizzazione che la controllante Spim non sarebbe in grado di sostenere, occorre procedere alla dismissione della partecipazione.

Occorre comunque segnalare che il compendio immobiliare di Nuova Foce è inserito in un contesto di più ampio e unitario interesse. Pertanto la cessione della partecipazione nel suo complesso o dell'intero compendio immobiliare non può prescindere dal disegno unitario e dalle decisioni dell'Amministrazione sull'intero Waterfront di Levante altresì in linea con le decisioni dell'Amministrazione stessa prese in avvio di tutta l'operazione.

### IPOTESI DI CESSIONE

L'iter di cessione della partecipazione sarà posta in essere dalla controllante Spim unitamente ai diritti edificabili del palazzo ex Nira ed al sedime del Padiglione D per i quali (diritti edificabili e sedime) riceverà incarico dal socio Comune di Genova a seguito delibera di Giunta che l'Ente medesimo sta adottando.



## Tono

### CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

La Tono costituita nel 2001 è la società che negli anni ha portato avanti il grande progetto di dismissione del patrimonio immobiliare abitativo.

Nel corso degli anni ha venduto oltre 3.000 unità abitative, garantendo l'accesso alla prima casa a migliaia di famiglie.

L'attività di dismissione si può ormai definire residuale e persiste invece l'attività di gestione delle rimanenti 900 unità abitative. L'attuale scenario aziendale può essere così sintetizzato:

- Valore degli immobili allineato a quanto esprime il mercato dopo la crisi del settore immobiliare, al lordo di necessari interventi di ristrutturazione. Conseguente ridotta, rispetto al passato, propensione alla vendita;
- Valore delle locazioni contenuto nel rispetto di un approccio di "socialità abitativa" che ha caratterizzato l'azienda dalla sua costituzione;
- Mancata ufficializzazione del contenuto sociale dell'attività e conseguente soggezione fiscale dei valori immobiliari;
- Limitate possibilità di definitiva riconversione a fini sociali (inclusione abitativa, social housing) del compendio immobiliare per via della distribuzione territoriale del medesimo e dell'occupazione a titolo di locazione ancora relativa all'85% degli alloggi.

## SITUAZIONE ECONOMICA E FINANZIARIA

L'attuale situazione economica della società non crea particolari livelli di preoccupazione, la perdita è comunque assorbita da un'elevata patrimonializzazione e dalla possibilità di utilizzo di uno specifico fondo di copertura.

Nel rispetto delle disposizione del "Decreto Madia" L. 124/2015, è stato avviato un iter societario straordinario finalizzato alla fusione della società Tono srl in Spim SpA.

### CONTO ECONOMICO TONO

	<i>Actual</i>	<i>Fcst</i>	<i>BDG</i>	<i>BDG</i>	<i>BDG</i>	
	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	
1.a	Vendite immobili uso abitativo	1.679.705	2.245.981	1.890.861	1.890.861	1.890.861
1.b	Proventi immobiliari	1.171.512	1.154.081	1.122.388	1.090.716	1.059.043
1.c	Ricavi delle prestazioni					
2	Variazione delle rimanenze immobili da rivendere	(1.044.244)	(1.620.383)	(1.212.661)	(1.212.661)	(1.212.661)
3	Variazioni dei lavori in corso					
4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni					
5	Altri ricavi					
5.a	contributi in conto capitale			572.039	555.455	538.648
5.b	riaddebito costi					
5.c	altri ricavi e proventi	1.122.368	464.911			
5.d	risarcimento assicurazioni					
	<b>Totale Ricavi</b>	<b>2.929.341</b>	<b>2.244.591</b>	<b>2.372.626</b>	<b>2.324.371</b>	<b>2.275.891</b>
6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	185	2.562	189	191	193
6.bis	Per immobili da rivendere	284.907	168.225	310.882	310.882	310.882
7	Per servizi	1.493.922	1.203.150	1.315.690	1.297.741	1.280.118
10	Ammortamenti e svalutazioni					
10.a	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.767	1.767	-	-	-
10.d	Accantonamento a fondo svalutazione dei crediti	102.142	102.142	101.015	98.164	95.314
14	Oneri diversi di gestione	726.619	762.566	697.264	680.034	662.804
	<b>Totale Costi della Produzione</b>	<b>2.609.542</b>	<b>2.240.412</b>	<b>2.425.040</b>	<b>2.387.013</b>	<b>2.349.311</b>
	<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>319.799</b>	<b>4.179</b>	<b>(52.414)</b>	<b>(62.642)</b>	<b>(73.421)</b>
15.a	Proventi da partecipazioni	-	-			
15.b	Proventi da partecipazioni in...	-	-			
16	Altri proventi finanziari	3.554	2.311	29.779	31.654	35.404
17	Interessi e altri oneri finanziari	(172)	-			
	<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>	<b>3.382</b>	<b>2.311</b>	<b>29.779</b>	<b>31.654</b>	<b>35.404</b>
20	Proventi Straordinari	-	-	-	-	-
20.a	Contributo fondo perduto	-	-	-	-	-
21	Oneri Straordinari	-	-	-	-	-
	<b>Totale proventi ed oneri straordinari</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>323.181</b>	<b>6.490</b>	<b>(22.634)</b>	<b>(30.988)</b>	<b>(38.016)</b>
22.a	Ires	(275.121)	(181.664)	(170.199)	(163.346)	(156.811)
22.b	Irap	(43.682)	(29.316)	(26.393)	(25.211)	(24.007)
22.c	Proventi da consolidamento fiscale					
22.d	Imposte anticipate e differite	(4.377)				
	<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>1</b>	<b>(204.490)</b>	<b>(219.226)</b>	<b>(219.545)</b>	<b>(218.835)</b>

# Considerazioni finali e proposte degli amministratori

Di seguito viene presentato il conto economico della Società a seguito degli elementi correttivi presentati.

## CONTO ECONOMICO

### Dettagli Scenario in USO

Riscatto del Leasing relativo al Matitone - anno 2018

Accensione di un mutuo per 46.000.000 di Euro a un tasso annuo del 2% - anno 2018

Acquisto del Cespite Matitone per 46.941.636 Euro - anno 2018

Iscrizione del Cespite per 53.643.694 Euro includendo i mancati risconti attivi per 6,9 Milioni di Euro - anno 2018

Vendita partecipazione Nuova Foce e realizzazione di una plusvalenza di 2 Milioni di Euro - anno 2018 e stanziamento imp.anticipate - anno 2017

Nuove locazioni su 3 piani del Matitone per 291 €/000 nel 2018, 654 €/000 nel 2019 e 660 €/000 per il 2020

Nuove locazioni sul matitone per circa 192.000 Euro annui per 4 Piano - anno 2019

Dati in EURO		Forecast 2017	BDG 2018	BDG 2019	BDG 2020
1.a	Proventi Immobiliari	8.671.729	5.109.471	5.645.622	5.668.546
1.b	Ricavi delle vendite di immobili		-	-	-
1.c	Ricavi delle prestazioni				
2	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.149.972)	10.000	10.000	10.000
3	Variazioni dei lavori in corso				
4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-	-
5	Altri ricavi				
5.a	risarcimento assicurazione				
5.b	altre prestazioni	1.796.839	1.491.124	1.373.791	1.384.639
5.c	contributi in conto capitale				
5.d	altri ricavi e proventi			200.000	150.000
	<b>Totale Ricavi</b>	<b>8.318.595</b>	<b>6.610.595</b>	<b>7.229.413</b>	<b>7.213.185</b>
6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	51.500	51.964	52.535	53.166
6.bis	Per immobili da rivendere	31.420	10.000	10.000	10.000
7	Per servizi	1.789.749	1.879.009	1.475.182	1.484.760
8	Per godimento di beni di terzi	4.386.621	3.560	3.560	3.560
9	Per il personale				
9.a	salari e stipendi	500.324	426.328	432.296	439.645
9.b	oneri sociali	160.949	155.694	157.874	160.558
9.c	trattamento di fine rapporto	43.000	43.000	43.000	43.000
9.d	trattamento di quiescenza e simili				
9.e	altri costi	3.500	3.542	3.592	3.653
10	Ammortamenti e svalutazioni				
10.a	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	12.909	12.909	9.571	6.413
10.b	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.769.969	1.588.920	1.585.787	1.583.372
10.c	altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-	-	-
10.e	svalutazione crediti attivo circolante	-	-	-	-
11	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci				
12	Accantonamento per rischi	6.612.000	-	-	-
13	Altri accantonamenti	-	-	-	-
14	Oneri diversi di gestione	1.897.732	1.847.732	1.847.732	1.847.732
	<b>Totale Costi della Produzione</b>	<b>17.259.674</b>	<b>6.022.657</b>	<b>5.621.128</b>	<b>5.635.858</b>
	<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>(8.941.079)</b>	<b>587.938</b>	<b>1.608.285</b>	<b>1.577.328</b>
15.a	Proventi da partecipazione in Tono				
15.b	Proventi / (perdite) da liquidazione Nuova Foce	-	2.000.000	-	-
16	Altri proventi finanziari	20.810	21.616	4.371	2.754
17	Interessi e altri oneri finanziari	(174.042)	(1.075.931)	(1.031.733)	(983.793)
	<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>	<b>(153.233)</b>	<b>945.685</b>	<b>(1.027.362)</b>	<b>(981.040)</b>
18	Rivalutazioni	-	-	-	-
19	Svalutazioni	-	-	-	-
	<b>Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
20	Proventi Straordinari	-	-	-	-
21	Oneri Straordinari	-	-	-	-
	<b>Totale proventi ed oneri straordinari</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(9.094.312)</b>	<b>1.533.623</b>	<b>580.923</b>	<b>596.288</b>
22.a	Ires	0	(179.832)	(429.598)	(433.257)
22.b	Irap	0	(79.972)	(119.765)	(118.558)
22.c	Imposte differite e anticipate	1.042.688	(480.000)		
22.d	Proventi da consolidamento fiscale				
	<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(8.051.624)</b>	<b>793.819</b>	<b>31.559</b>	<b>44.473</b>

## CONCLUSIONI

Le criticità del gruppo Spim concentrano i loro effetti negativi in ambito finanziario. Nonostante la consistenza del patrimonio netto che può far fronte alle previste perdite di ristrutturazione, dal punto di vista finanziario la società e, più in generale, il gruppo si dimostra debole a causa, in sintesi, dei seguenti fenomeni:

- I. Scarsa produzione di flussi attivi dall'operatività aziendale caratteristica e ridotta redditività dei propri assets;
- II. Elevato ammontare di flussi finanziari passivi derivanti da impegni sottoscritti per l'impiego di risorse caratterizzate da redditività o rotazione bassa o nulla.

Gli interventi proposti sono di seguito riassunti:

A. Interventi a tutela del patrimonio aziendale e per il ripristino dell'equilibrio finanziario:

- Allungamento del diritto di superficie del Mercato ortofrutticolo di Bolzaneto
- Cessione della partecipazione in Nuova Foce nel corso del 2018 con realizzo di una plusvalenza di circa 2 mil e stanziamento delle imposte anticipate nel 2017 di circa 1,8 milioni
- Riscatto dei leasing inerenti il Matitone e contestuale sottoscrizione di un mutuo le cui caratteristiche assunte nella redazione del seguente piano e oggetto di formale richiesta a Mediocredito SpA sono:
  - tipologia: mutuo ipotecario
  - importo finanziamento: € 46.500.000
  - durata finanziamento: 15 anni
  - tasso interesse ipotizzato 2%

B. Azioni volte a rilanciare l'incremento dell'attività operativa:

- Ricondurre a valori di mercato gli immobili a suo tempo acquistati
- Locazione dei quattro piani del Matitone ad oggi oggetto di disdetta da parte di Paul Wurth

Si segnala inoltre che dal punto di vista finanziario la produzione di cassa della controllata Tono, già ad oggi necessaria al riequilibrio finanziario della controllante Spim, confluirà direttamente in capo a quest'ultima a seguito della fusione in precedenza menzionata.

Le iniziative proposte, rappresentate e in parte già avviate, costituiscono un percorso alternativo ad eventuali decisioni di carattere liquidatorio che, in assenza degli opportuni provvedimenti, il Socio si vedrebbe costretto ad assumere. Le conseguenze sarebbero particolarmente costose e difficilmente sostenibili dal punto di vista finanziario e proietterebbero i loro effetti negativi sul patrimonio immobiliare di Tono srl e sugli immobili di carattere strategico.

Il gruppo Spim, opportunamente rimodulato nella struttura organizzativa, operativa e finanziaria come da quanto sopra rappresentato, può essere altresì destinatario di ulteriori attività di gestione e valorizzazione immobiliare ad oggi affidate dal Comune di Genova ad altri soggetti.



A sostegno dell'impostazione descritta sono, ad oggi, prodotti i seguenti documenti:

1. Perizia Colliers Reale Estate sul compendio immobiliare della controllata Nuova Foce srl per un valore totale di € 26.085.000
2. Relazione di stima asseverata di Yard Credit & Asset Management degli immobili di Spim destinati alla vendita che comporta un prudentiale accantonamento di un fondo svalutazione pari a € 6.611.676 a carico dell'esercizio 2017.
3. Proposta di deliberazione n. 2018 – DL – 80 del 7/3/2018 della Direzione Corpo Polizia Municipale – Settore Sicurezza Urbana inerente la locazione di 3 piani del Matitone.

## VERBALE DELLA RIUNIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DEL 26 MARZO 2018

In Genova, a seguito di regolare convocazione, si è riunito oggi 26 marzo 2018, alle ore 12.30 presso la sede sociale, il Consiglio di amministrazione per deliberare sul seguente

### Ordine del giorno

- 🚩 Approvazione piano di risanamento aziendale di S.P.Im. per il periodo 2018-2020".

Sono presenti, il presidente e amministratore delegato dott. Stefano Franciolini, il consigliere dott. Natale Gatto, il consigliere notaio Federica Solimena. Per il collegio sindacale sono presenti il presidente dott. Paolo Macchi, la dott.ssa Sophia Mariano e in teleconferenza il Dott. Clemente Bianco.

Assume la presidenza il dott. Stefano Franciolini che chiama a fungere da segretario, con il consenso unanime dei presenti, la sig.ra Elisabetta Coglio.

Il presidente, dato atto che:

- è presente la totalità dei membri del Consiglio di Amministrazione e la totalità del Collegio Sindacale
- dichiara la riunione validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

Si passa quindi alla trattazione del primo ed unico punto all'ordine del giorno "approvazione piano di risanamento aziendale di S.P.Im. per il periodo 2018-2020".

Prende la parola il Presidente, il quale illustra ai presenti il piano sopra menzionato, redatto al fine di rappresentare le azioni risolutive e operative della società e chiarire le prospettive per il Gruppo S.P.Im.

Si apre la discussione a cui partecipano tutti i membri del C.d.A. ed il Collegio Sindacale.

Al termine della descrizione del piano che prevede il ripristino dell'equilibrio economico a partire dall'inizio 2018, il Consiglio di Amministrazione

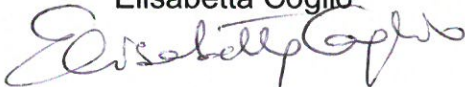
Delibera

- ✚ Di approvare il piano di risanamento aziendale della Società per il periodo 2018-2020 e di dare incarico al Presidente di trasmetterlo agli Enti interessati apportando le opportune modifiche rese necessarie dal dibattito odierno.

Alle ore 13.00, null'altro essendovi da deliberare e nessuno avendo chiesto la parola, il presidente ringrazia gli intervenuti e dichiara sciolta la seduta, assoggettando il presente verbale all'approvazione del consiglio nella prossima riunione.

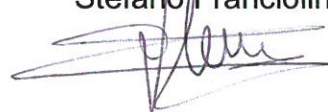
Il segretario

Elisabetta Coglio



Il presidente

Stefano Franciolini



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

Genova – Via di Francia 1 - Capitale sociale Euro 136.324.000 iv=

Registro Imprese e Codice Fiscale 08866890158

R.E.A. di Genova 332837

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**

**SULLA PIANO DI RISANAMENTO AZIENDALE PREDISPOSTO PER  
RAPPRESENTARE LE AZIONI STRATEGICHE E OPERATIVE ED I RELATIVI  
IMPATTI SULLA GESTIONE PER IL RIEQUILIBRIO DELLA SOCIETA' AI SENSI  
DELL'ART. 31 DELLO STATUTO SOCIALE E DELL'ART. 14 COMMA 2 D. LGS. 19**

**AGOSTO 2016 N. 175**

*Spett.le Direzione Partecipate del Comune di Genova,*

la presente Relazione del Collegio sindacale riporta una sintesi dell'attività di vigilanza resa dal collegio in relazione al piano di risanamento aziendale predisposto per rappresentare le azioni strategiche ed operative, nonché i relativi impatti sulla gestione per il riequilibrio della società ai sensi dell'art. 31 dello statuto e dell'art. 14 comma 2 D. Lgs. 19 Agosto 2016 n. 175.

In particolare, tale Relazione consta delle seguenti n. 5 sezioni :

- Analisi preliminare,
- Analisi analitica,
- Elaborazione modello economico e finanziario,
- Individuazione elementi di crisi,
- Conclusioni.

La Sezione analisi preliminare riporta l'andamento 2017 – 2020 economico, finanziario e patrimoniale senza adozione di provvedimenti (stress analysis).

La sezione Analisi Analitica riporta

- l'individuazione delle principali aree di attività,
- la classificazione del patrimonio immobiliare,



- l'analisi dell'esposizione finanziaria.

La terza sezione riporta l'elaborazione del modello di conto economico, stato patrimoniale e Cash flow per ogni società.

La quarta sezione riporta l'analisi delle aree di crisi aziendale portante la descrizione delle medesime e le possibili soluzioni.

La sezione conclusiva riporta una situazione degli esercizi 2018 – 2020 in equilibrio e precisamente:

- anno 2018 :
  - utile ante imposte Euro 1.533.623
  - utile post imposte Euro 793.819
- anno 2019 :
  - utile ante imposte Euro 580.923
  - utile post imposte Euro 31.559
- anno 2020 :
  - utile ante imposte Euro 596.288
  - utile post imposte Euro 44.473

Il collegio, in particolare rileva che gli interventi constano principalmente in :

- Riscatto matitone con stipula nuovo mutuo al servizio del debito residuo;
- Locazione dei piani lasciati liberi dalla Paul Wurth;
- Cessione della partecipazione Nuova Foce;
- Allungamento del diritto di superficie del Mercato di Bolzaneto.

Visto il piano ed i relativi allegati

Il collegio,

- rammentato anche quanto indicato in passato circa la necessità di intraprendere azioni volte a perseguire l'equilibrio economico e finanziario della società,
- tenuto conto dei dati previsionali riportati nel piano analizzato;



- raccomandando una costante e puntuale verifica circa i tempi ed i modi di riequilibrio indicati nel piano

RITIENE

Nel rispetto delle ipotesi indicate nel piano, il piano medesimo adatto a perseguire le finalità di cui all'art. 14 comma 2 D. Lgs. 19 Agosto 2016 n. 175 – art. 31 dello statuto sociale.

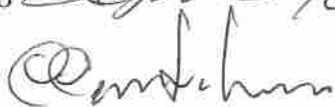
Genova, 26 Marzo 2018



Dott. Paolo Macchi



Dott.ssa Sophia Mariano



Dott. Clemente Bianco

Il Collegio Sindacale



## Bilancio di esercizio 2017

Signori Azionisti,

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

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

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

### Gruppo SPIM

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

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

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

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

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



## Il risultato d'esercizio

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

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

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

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

#### Criticità Gruppo SPIM:

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

#### Affinamento delle strategie di vendita

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

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

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

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

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

## SOCIETA' CONTROLLATE

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

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

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

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

La Società non ha distribuito dividendi.

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

Come ricorderete la Società ha sostanzialmente cessato la propria attività nel 2007 ed è stata posta in liquidazione con verbale di Assemblea iscritto al Registro delle Imprese di Genova in data 31

dicembre 2007. Pertanto l'esercizio in commento, che ricopre l'intero anno solare 2016, costituisce il nono esercizio di liquidazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Nuova Foce S.r.l.

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

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

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

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

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

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

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

Il Fabbricato ha una superficie lorda di mq. 1.845.

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

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

#### Utilizzo degli Immobili

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

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

#### Evoluzione prevedibile sulla gestione Nuova Foce

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

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

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 10/4/2018, a seguito della Giunta del 22/3/2018, il Comune di Genova ha dato mandato a Spim di alienare in tutto o in parte i beni di proprietà della Civica Amministrazione all'interno del compendio fieristico; ha inoltre deliberato la cessione della partecipazione in Nuova Foce di Spim. In particolare la vendita delle aree di proprietà del Comune e della partecipazione di Spim in Nuova Foce dovranno avvenire attraverso una procedura unitaria ad evidenza pubblica che consenta l'individuazione del soggetto attuatore valutando sia l'offerta economica che la migliore rispondenza con l'idea progettuale del progetto donato dall'architetto Renzo Piano denominato "Waterfront di Levante".

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

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

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

1. entro il 31/07/2018 presentazione istanze di partecipazione alla fase di manifestazione di interesse
2. entro il 31/08/2018 valutazione preliminare delle manifestazioni di interesse ed invio delle lettere d'invito
3. entro il 30/11/2018 termine scadenze offerte
4. entro il 31/12/2018 selezione del vincitore

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

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

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

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

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

Il progetto di trasformazione, riqualificazione e valorizzazione dell'area immobiliare sita in Genova, Via San Bartolomeo degli Armeni n. 2, già antico Monastero delle Suore Domenicane dei S.S. Giacomo e Filippo, è stato ultimato e costituisce un esperimento innovativo di collaborazione imprenditoriale fra pubblico e privato.

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

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



## SOCIETA' COLLEGATE

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

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

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

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

## GESTIONE IMMOBILI IN PROPRIETA'

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

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

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

### Scissione integrale per incorporazione con Ri.Genova srl

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

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

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

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

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

<b>Immobilizzazioni in corso</b>	€	145.644
<b>Immobilizz. In comodato</b>	€	1.067.432
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>	€	<b>1.213.076</b>
<b>Terreni e fabbricati</b>	€	4.460.607
<b>Immobilizzazioni materiali</b>	€	<b>4.460.607</b>
<b>Magazzino immobili</b>	€	<b>1.247.268</b>
<b>TOTALE</b>	€	<b>6.920.952</b>

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

#### Chiostro del Chiappeto – Via Minorette 34

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

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

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

## Piazza Virgo Potens 1A

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

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

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

### Torre Nord: Contratto di locazione con il Comune di Genova

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

### Contratto locazione commerciale con la Società Paul Wurth

Nel corso dell'anno 2017 è proseguita la locazione, come da contratto registrato al n. 10204 il 15 dicembre 2008, relativa ai piani 20°, 21°, 22° e 23°, nonché a n. 100 posti auto, con inizio il 1° ottobre 2009 e durata sei anni, (scadenza 30/09/2015), tacitamente prorogabili di altri sei, soggetto ad adeguamento ISTAT sulla base del 75% dell'indice FOI, con pagamento del canone in rate trimestrali anticipate.

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

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

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

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

#### Contratto di locazione dei locali da adibire a servizio di ristorazione

E' regolarmente proseguito nell'anno 2017 il contratto sottoscritto in data 06 luglio 2009 con la Società Camst S.C.r.l. (già Ristofutura S.r.l.) per la locazione dei locali da destinarsi alla ristorazione, con l'obiettivo di garantire ai dipendenti del Comune di Genova e agli altri inquilini di Torre Nord la possibilità di godere di un servizio di ristorazione situato all'interno dell'edificio.

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

#### Attività di manutenzione ordinaria e straordinaria

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

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

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

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

A seguito della stipula nel 2017 da parte del Supercondominio, di un nuovo contratto con una Società di vigilanza che prevede un ammodernamento dell'impianto di videosorveglianza sia del condominio

A sia del Condominio B, sono state completate tutte le lavorazioni di installazione delle nuove telecamere.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Altri contratti

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

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

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

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

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

#### Vendite

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

In data 12 dicembre 2017 la Società ha ricevuto un'offerta per l'acquisto del compendio immobiliare di Salita della Tosse 5 r – Salita della Misericordia del valore di € 1.251.000. Il data 22 dicembre 2017 il promissario acquirente ha versato una cauzione di € 62.550 tramite bonifico bancario a garanzia dell'offerta presentata. In data 14 febbraio 2018 è stato stipulato il contratto preliminare di vendita che prevede che il rogito notarile sia perfezionato entro settembre 2018. La Società ha incassato nel frattempo, a titolo di cauzione, la somma di € 125.100 e prevede di incassare un'ulteriore tranche di € 62.550 entro il prossimo 30 maggio.

#### Centro Sanitario

All'interno dell'edificio Torre Nord la vostra Società gestisce, come noto, un Centro Sanitario, storicamente presente nell'edificio dal momento della sua costruzione e dedicato principalmente ai dipendenti delle Società che hanno i loro uffici all'interno dell'edificio. Con le Società sono state sottoscritte specifiche convenzioni. Le attività principalmente svolte sono: interventi di primo soccorso; medicazioni; gestione e somministrazione farmaci di primo soccorso; controllo pressione arteriosa; iniezioni ed endovene; vaccini per allergie; prenotazione esami, raggi e visite specialistiche,

con ritiro dei referti; prelievi ematici con pagamento ticket e ritiro referti; visite mediche di orientamento; assistenza e consulenza su richiesta dell'utente per problematiche sanitarie (medicina preventiva, ricoveri, esami specialistici, varie).

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

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

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

#### Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto

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

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

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

Nel corso dell'anno 2014 è stato effettuato un campo prova su una superficie di mq 1000 circa per il rifacimento della copertura, atto a testare una soluzione risolutiva al problema delle infiltrazioni. Dopo il ciclo invernale e a seguito delle abbondanti piogge, il campo prova ha dato gli effetti sperati annullando completamente, nella porzione oggetto del campo prova, le infiltrazioni. Alla luce dei

risultati ottenuti la Società ha deciso di estendere la soluzione tecnica all'intera copertura. Nel 2016 è stata affidata la progettazione ad una Società di ingegneria, conclusasi nello stesso anno. L'importo stimato dei lavori si aggira intorno ad € 1.800.000 e verrà appaltato presumibilmente nel 2018-2019. Nello stesso progetto è stata inserita la manutenzione straordinaria delle travi in acciaio e la realizzazione dei camminamenti in copertura.

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

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

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

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

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

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

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



## Complesso di Via Giotto 1

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

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

- Con decorrenza 2 maggio 2017 parte dell'immobile è stato locato a Open Fiber S.p.A. al canone annuo di € 20.100,00 con adeguamento al 100% della variazione accertata da Istat. Il canone fatturato nell'esercizio ammonta a € 13.400,00;
- Con decorrenza 1 settembre 2017 parte dell'immobile è stato locato a Città Metropolitana di Genova al canone annuo di € 39.000,00 che aumenterà nel secondo anno di locazione a € 48.750,00, nel terzo anno e seguenti a € 58.500,00. E' previsto l'adeguamento al 75% della variazione accertata da Istat. Il canone fatturato nell'esercizio ammonta a € 13.400,00.

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

## Mercato dei fiori – Via Semini 12

L'immobile adibito al Mercato dei Fiori di Via Semini 12 (San Quirico) è locato al Comune di Genova per l'importo annuale di € 377.545. In applicazione di quanto disposto dell'art. 3 comma 1 del D.L. 2012/95 convertito in legge 2012/135 a far data dal 7/7/2012 e fino al 2017 non è stato applicato l'aggiornamento Istat contrattualmente previsto. Il contratto avrà scadenza 31 dicembre 2028.

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

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

## Accordo di programma quadro locale per la casa

S.P.Im. s.p.a. Società per il Patrimonio immobiliare, è proponente dell'intervento di Social Housing in Via Maritano, compreso nel "Programma Locale per la Casa del Comune di Genova" ed ammesso al

finanziamento regionale con DGR 314/2010, che aveva previsto la realizzazione di 50 immobili ad uso abitativo destinati ad edilizia sociale per locazione a canone moderato con vincolo di durata pari a 25 anni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Regolamenti interni

La Società, è dotata di regolamento per i lavori, le forniture e i servizi in economia, in attuazione a quanto previsto dall'art. 125 del D. Lgs. 12 aprile del 2006, Codice degli Appalti e di un regolamento per il conferimento degli incarichi di collaborazione coordinata occasionale e continuativa di alta professionalità, di lavoro autonomo, di consulenza, ricerca e studio.

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

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

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

La Società S.P.Im. S.p.A. sta portando avanti già da tempo le azioni necessaria ad ottenere una piena compliance al nuovo Regolamento Europeo riguardante l'attuazione del nuovo regolamento 679/2016 sulla protezione dei dati personali.. A tal riguardo è stato da noi conferito specifico incarico di consulenza, attualmente in fase di esecuzione, al fine di valutare il grado attuale di compliance

della Società S.P.Im. S.p.A. ai nuovi disposti del summenzionato regolamento ed elaborare un Piano di Adeguamento e completamento delle prime implementazioni indicativamente entro il 25 Maggio 2018.

Le implementazioni iniziali attualmente in corso comprendono:

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

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

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

## Contenziosi

### Contenzioso con Agenzia delle Entrate - Conferimento in conto aumento capitale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Personale dipendente

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

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

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

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

Il contratto applicato al personale è quello del commercio con scadenza al 31 dicembre 2019.

L'azienda non applica contrattazione integrativa aziendale.

Storicamente l'azienda non richiede prestazioni di lavoro straordinario e non riconosce ai dipendenti fringe benefits con l'unica eccezione dei buoni pasto.

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

#### Evoluzione prevedibile della gestione

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

- ⇒ Prosecuzione nel percorso di riduzione del livello di indebitamento del Gruppo con conseguente abbattimento del costo per interessi. L'obiettivo sarà comunque rallentato dagli esborsi necessari per Nuova Foce e a seguito dell'operazione di Scissione di Ri.Genova.
- ⇒ Rimodulazione dell'indebitamento in essere al fine di avere periodi di rimborso più lunghi. A questo proposito si informa che In data 12 gennaio 2018 è stata inviata a Mediocredito Italiano SpA la richiesta di riscatto anticipato dei due leasing in essere con contestuale accensione di un mutuo sul valore residuo dei leasing, pari a € 46.500.000, di durata quindicennale per l'acquisto del cespite Matitone. Ciò consentirebbe di ridurre l'elevato impatto dei canoni di leasing, nel bilancio 2017 pari a Euro 4,4 milioni, con conseguente miglioramento sia del conto economico che dei flussi finanziari.
- ⇒ Ridefinizione con il Comune di Genova della retrocessione di alcuni immobili, la cui alienazione risulta problematica e la loro sostituzione con nuovi asset al fine di rivitalizzare l'andamento delle vendite.

- ⇒ Perfezionamento dell'operazione relativa alla valorizzazione delle aree ex Fiera del Mare, da perseguirsi mediante la cessione delle quote di maggioranza della Società Nuova Foce S.r.l. come precedentemente esposto nel capitolo dedicato alla controllata.
- ⇒ Affinamento delle strategie di vendita da perseguirsi individuando forme innovative di proposte immobiliari.

### Continuità aziendale

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

Alla luce di tali circostanze qui richiamate sinteticamente, gli Amministratori, nell'ambito della propria responsabilità di considerare l'applicabilità del presupposto della continuità aziendale e di segnalare gli eventuali fattori che incidono su tale valutazione, evidenziano che le suddette circostanze rappresentano incertezze.

Tuttavia dopo avere fatto gli opportuni approfondimenti e le analisi di sostenibilità finanziaria per i prossimi esercizi, in considerazione delle prospettive di attuare nei prossimi mesi di concerto con l'azionista Comune di Genova una ridefinizione delle strategie come sopra illustrate che determinino un riequilibrio della gestione delle risorse finanziarie e di ricevere i necessari indirizzi dall'azionista

stesso per la valorizzazione dell'investimento operato attraverso la controllata Nuova Foce S.r.l., ed in considerazione della dotazione patrimoniale della Società hanno ritenuto appropriato predisporre il bilancio d'esercizio al secondo il presupposto della continuità aziendale.

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

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

Durante l'esercizio in esame e nel corso dei primi mesi del 2018 le vendite sono continuate. L'attività di vendita, tuttavia, anche se sarà svolta in un contesto aziendale con rischi ridotti rispetto a quanto rilevato in chiusura dell'esercizio precedente, sarà così contenuta da non consentire un'adeguata remunerazione del capitale investito e del patrimonio aziendale, entrambi di notevoli dimensioni. L'obiettivo sociale è, alla luce dello scenario attuale, raggiunto nella parte che prevedeva il realizzo sistematico e la conseguente parziale riconversione del patrimonio immobiliare. Venuto meno il contesto in cui si perseguiva l'obiettivo di monetizzazione del patrimonio, risulta altrettanto superata la necessità dell'integrale proprietà della società da parte del socio Comune di Genova. L'azienda negli ultimi esercizi propone al mercato le proprie competenze in ambito gestionale e può affrontare valorizzazioni e realizzi mirati a singole operazioni di ampio respiro come il Waterfront di Levante o rivolte all'edilizia sociale. Per meglio perseguire finalità di valorizzazione e gestione immobiliare, l'apertura del capitale sociale a terzi, possibilmente operatori del settore, anche privati, rappresenta un'opportunità da considerare.

#### Principali rischi e incertezze

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

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



### Rischio di mercato

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

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

### Rischio di liquidità

Rappresenta il rischio che le risorse finanziarie della Società non siano adeguate a far fronte all'attività operativa e al rimborso delle passività assunte. Le attuali disponibilità liquide della Società dipendono fortemente dall'andamento dell'operazione legata a Nuova Foce S.r.l. e le previsioni di budget per il prossimo triennio appaiono fortemente condizionate da tale operazione.

### Rischio di credito

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

### Struttura economico finanziaria della Società

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

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

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

**Indicatori di struttura e situazione patrimoniale**

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

**Indicatori di struttura e situazione economica**

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

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

	2017	2016
Valore della produzione operativa	8.324	8.099
- Costi esterni operativi	(8.134)	(8.065)
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	190	34
Spese per lavoro dipendente	(699)	(693)
MOL	(509)	(659)
- Ammortamenti e accantonamenti	(13.761)	(1.768)
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	(14.270)	(2.427)
+/- Risultato della gestione finanziaria	(61)	(95)
+/- Rivalutazioni/Svalutazioni	0	0
+/- Risultato della gestione non caratteristica	0	0
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	(14.331)	(2.522)
- Imposte dell'esercizio	1	131
<b>REDDITO NETTO</b>	(14.330)	(2.391)

**Stato Patrimoniale "Finanziario"**

(importi migliaia di €uro)

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



	CREDITI			DEBITI		
		crediti finanziari	crediti vari a breve		debiti finanziari	debiti vari a breve
	crediti comm.li	c/c corrispond.	consolidato fiscale	debiti comm.li	c/c corrispond.	consolidato fiscale
<b>SGM</b>	300.046			11.492		
<b>totale</b>			<b>300.046</b>			
	RICAUI			COSTI		
	vendite	prestazioni	altri proventi	prestazioni	amm.ti	altri
<b>SGM</b>		1.041.523	28.796	26.884	44.310	
<b>totali</b>			<b>1.070.319</b>			<b>71.194</b>

<b>SPIM</b>						
	CREDITI			DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari	crediti vari a breve	debiti comm.li	debiti finanziari dividendi	debiti vari a breve
<b>Comune Genova</b>			70.041			12.760
<b>totale</b>			<b>70.041</b>			<b>12.760</b>
	RICAUI			COSTI		
	proventi immobiliari	prestazioni di servizio	altri proventi		prestazioni di servizio	immobili da rivendere
<b>Comune Genova</b>	3.357.545	32.787	602.791		3.531	
<b>totale</b>			<b>3.993.123</b>			<b>3.531</b>

	CREDITI			DEBITI		
	crediti finanziari	crediti c/c	crediti vari a breve consolidato	debiti comm.li	debiti finanziari c/c	debiti vari a breve consolidato
	comm.li	corrispond.	fiscale	comm.li	corrispond.	fiscale
<b>Amt</b>	171.517					
<b>totali</b>			<b>171.517</b>			
	RICAUI			COSTI		
	vendite	prestazioni contratto servizio	altri proventi	altri costi	prestazioni di servizio	immobilizz.
<b>Amt</b>			281.176			
<b>totali</b>			<b>281.176</b>			

	CREDITI			DEBITI		
		crediti finanziari	crediti vari a breve		debiti finanziari	debiti vari a breve
	crediti comm.li	c/c corrispond.	consolidato fiscale	debiti comm.li	c/c corrispond.	consolidato fiscale
<b>Amiu</b>	7.686					
<b>totali</b>			<b>7.686</b>			
	RICA VI			COSTI		
	vendite	proventi immobiliari	altri proventi	altri costi	prestazioni di servizio	immobilizz.
<b>Amiu</b>		11.539				
<b>totali</b>			<b>11.539</b>			

#### Altre informazioni

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

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

La Società non dispone di sedi secondarie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Proposta all'Assemblea

Signori Azionisti,

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

**Approvare**

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

Genova, 15 giugno 2018

L' Amministratore Delegato

Dott. Stefano Franciolini



**S.P.IM S.P.A.****Bilancio di esercizio al 31-12-2017**

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

# Stato patrimoniale

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

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

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

## Conto economico

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

21) Utile (perdita) dell'esercizio

(14.329.714) (2.390.961)

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

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

Totale disponibilità liquide a fine esercizio

10.073.103 7.360.471



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

## Nota integrativa, parte iniziale

### PREMESSA

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

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

### ATTIVO

#### B) Immobilizzazioni

I. Immateriali 1.213.076

II. Materiali 4.461.991

#### C) Attivo circolante

Rimanenze finali 1.247.268

Crediti 58.020

#### E) Ratei e Risconti attivi

Risconti attivi 9.659

**TOTALE ATTIVO 6.990.015**

### PASSIVO

#### B) Fondi rischi e oneri

3. Altri 7.500

#### D) Debiti

##### 4. Verso banche

esigibili oltre 12 mesi 4.416.161

6. Acconti 1.907

7. Verso Fornitori 543.602

14. Altri debiti 777.859

esigibili oltre 12 mesi

#### E) Ratei e Risconti passivi

Ratei 16.197

Risconti 3.667

**TOTALE PASSIVO 5.766.893**

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

## STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

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

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

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

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

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

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

## CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

**Le 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. Le aliquote applicate sono riportate nella sezione relativa alle note di commento dell'attivo. Per le immobilizzazioni entrate in funzione nell'esercizio le aliquote sono ridotte al 50%, ipotizzando che gli acquisti siano omogeneamente distribuiti

nell'arco dell'esercizio.

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

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

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

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

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

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

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

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

notarili, nonché i lavori straordinari realizzati costituiscono un incremento del valore dell'unità immobiliare).

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

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

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

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

Inoltre i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Rendiconto Finanziario

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

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

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

L'OIC 10 introduce le seguenti modifiche:

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

## ALTRE INFORMAZIONI

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

## MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

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

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

## OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

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

- Lease Back Edificio Torre Nord

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

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

- Leasing primi 7 piani "Matitone"

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

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

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

## Nota integrativa, attivo

### **Immobilizzazioni**

#### Immobilizzazioni immateriali

##### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

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

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

#### Immobilizzazioni materiali

##### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

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

Le aliquote di ammortamento sono le seguenti:

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

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

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

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

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

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

## Operazioni di locazione finanziaria

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

Si riportano di seguito le informazioni riguardanti i due contratti di leasing in essere relativi all'immobile Torre Nord. Contratto di leasing "porzione 1" Società concedente:

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



21.000.000.

Contratto di leasing "porzione 2" Società concedente:

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

	Importo
<b>Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio</b>	77.072.846
<b>Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio</b>	1.210.053
<b>Rettifiche e riprese di valore che sarebbero state di competenza dell'esercizio</b>	0
<b>Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio</b>	45.270.038
<b>Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo</b>	409645.3

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

## Immobilizzazioni finanziarie

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

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

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

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

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

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

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

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

Non si registrano variazioni riguardanti le società partecipate.

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

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

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

### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

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

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

### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
<b>Italia</b>	8.758	8.758
<b>Totale</b>	8.758	8.758

## Attivo circolante

### Rimanenze

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

Le rimanenze degli immobili da rivendere sono costituite da:

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

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

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

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

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

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

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

rimando all'accantonamento a fondo rischi.

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

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

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Crediti verso clienti.

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

Il fondo svalutazione crediti ammonta complessivamente a Euro 459.515.

Crediti verso controllate.

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

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

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

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

Credito verso collegata.

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

Credito verso controllante.

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

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

Credito verso imprese sottoposte a controllo della controllante.

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

Crediti diversi.

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

Crediti tributari.

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

Crediti per imposte anticipate.

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

#### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

#### Disponibilità liquide

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

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

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

#### Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	0	386	386
<b>Risconti attivi</b>	8.048.827	(1.146.577)	6.902.250
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	8.048.827	(1.146.192)	6.902.635

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

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

Ratei attivi

Balagura - locazione 2018	386
<b>Totale ratei attivi</b>	<b>386</b>

Risconti attivi

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

---

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

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

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

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Riclassifiche		
<b>Capitale</b>	136.355.000	-	-		136.355.000
<b>Riserva legale</b>	629.814	-	-		629.814
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva straordinaria</b>	1.332.192	-	-		1.332.192
<b>Varie altre riserve</b>	(1.350.107)	884.000	-		(466.108)
<b>Totale altre riserve</b>	(17.915)	884.000	-		866.084
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	(15.658.323)	(2.390.961)	-		(18.049.285)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	(2.390.961)	-	2.390.961	(14.329.714)	(14.329.714)
<b>Totale patrimonio netto</b>	118.917.615	(1.506.961)	2.390.961	(14.329.714)	105.471.899

### Dettaglio delle varie altre riserve

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

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

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

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

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

## Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

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

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

## Fondi per rischi e oneri

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

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

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

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

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

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

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

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

Spim ha ritenuto pertanto opportuno accantonare un fondo rischi a bilancio per far fronte alla svalutazione della controllata in seguito al futuro riesame della controversia da parte della Commissione Tributaria Regionale.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

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

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

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

Euro 3.564.237 - mutuo ipotecario Intesa Sanpaolo, relativo a Via Semini e Via Giotto;

Euro 15.525.160 - finanziamento ipotecario Carige, relativo alla costruzione del mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto;

Euro 917.257 - 2 mutui ipotecari Carige, pervenuti da scissione Ri.Genova inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico e del Ponente cittadino;

Euro 1.504.049 - 3 aperture credito ipotecarie Carige, pervenute da scissione Ri.Genova, inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico;

Euro 1.799.380 -3 aperture credito ipotecarie BNL, pervenute da scissione Ri.Genova, inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico;

Euro 24.330 - interessi passivi e spese.

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

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



	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
<b>Debiti verso banche</b>	21.184.408	2.150.005	23.334.413	5.526.730	17.807.683	17.807.683
<b>Debiti verso fornitori</b>	956.628	1.531.013	2.487.641	2.487.641	0	0
<b>Debiti verso imprese controllate</b>	2.978.260	(1.059.431)	1.918.829	1.918.829	0	0
<b>Debiti verso imprese collegate</b>	0	11.492	11.492	11.492	0	0
<b>Debiti verso controllanti</b>	3.055	9.705	12.760	12.760	0	0
<b>Debiti tributari</b>	29.640	30.827	60.467	60.467	0	0
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	49.580	(1.953)	47.627	47.627	0	0
<b>Altri debiti</b>	392.541	806.263	1.198.804	1.198.804	0	0
<b>Totale debiti</b>	25.594.112	3.477.921	29.072.033	11.264.350	17.807.683	17.807.683

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

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

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

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

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

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

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

Debiti tributari	saldo 31/12/2016	saldo 31/12/2017	Variazione
Ritenute cod. 1001	18.918	18.273	-645
Ritenute cod. 1040	10.460	4.996	-5.464
Ires corrente	-		0
IVA Split Payment su fatt. PA	-	36.811	36.811
Imposta bollo virtuale	2	2	0
Imposta sost.rival. TFR	260	385	125
<b>Totale</b>	<b>29.640</b>	<b>60.467</b>	<b>30.827</b>
Debiti vs/Istituti previdenza e sicurezza sociale	saldo 31/12/2016	saldo 31/12/2017	Variazione
Debito vs. INPS	28.208	27.317	-891
Debito vs. INPS su ferie,ROL, 14e	19.731	18.743	-988
Debito vs. Inail	-		0
Debito vs. EST	198	198	0

Debito vs. Quas	1.443	1.368	-75
Totale	49.580	47.626	- 1.954
Altri debiti	saldo 31/12/2016	saldo 31/12/2017	Variazione
IRE -debito da scissione Rigenova		339.123	339.123
CCIAA da scissione - f.do rivital.zona Maddalena		450.000	450.000
IMU - rimborso immobili in comodato		8.541	
Clients con saldo a credito		1.381	1.381
Amm.ni condominio	223.808	101.806	-122.002
Personale 13e-14e e ferie	68.085	64.675	-3.410
Altri debiti	31.317	31.059	-258
Emolumenti organi sociali	12.520	32.488	19.968
Depositi cauzionali	56.811	169.731	112.920
IVA ad esigibilità differita	-		0
Totale	392.541	1.198.804	797.722

### Suddivisione dei debiti per area geografica

I debiti derivano da rapporti intrattenuti prevalentemente con soggetti nazionali.

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

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

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

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

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

### Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

## **Ratei e risconti passivi**

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

I Risconti passivi di Euro 4.454.354 sono costituiti da canoni di locazione anticipati fatturati ai conduttori per Euro 12.826 di cui Euro 3.144 per canoni di locazione anticipati pervenuti alla società dalla scissione Ri.Genova. L'importo più rilevante di Euro 4.441.528 è pervenuto a Spim a seguito della fusione per incorporazione con Tunnel Srl in liquidazione avvenuta il 15 febbraio 2016. L'importo rappresenta il contributo ricevuto dalla Cassa Depositi e Prestiti nell'esercizio 2002 volto a coprire le spese per la progettazione preliminare del tunnel sub portuale di Genova. Tale tipo di contributo, commisurato al costo delle immobilizzazioni materiali, è stato contabilizzato secondo il metodo della riduzione del costo dei cespiti cui si riferisce, concorrendo così indirettamente alla formazione del reddito d'impresa sotto forma di minori quota di ammortamento fisicamente deducibili. Tale prescrizione è stata attuata con il metodo del rinvio per competenza agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione dello stesso tra i risconti passivi in quanto le immobilizzazioni cui è stato destinato, ad oggi, risultano ancora sospese nel conto "Immobilizzazioni in corso".

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

#### Ratei passivi

Canone leasing	17.791
<b>Totale ratei passivi</b>	<b>17.791</b>

#### Risconti passivi

risconti passivi su affitti	9.682
risconti passivi su affitti ex Rigenova	3.144
Cassa Deposito Prestiti	4.441.528
	4.454.354
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>4.472.145</b>

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

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

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

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

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

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite	2.373.000
Proventi Immobiliari	6.139.615
<b>Totale</b>	<b>8.512.615</b>

#### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Liguria	8.512.615
<b>Totale</b>	<b>8.512.615</b>

### Costi della produzione

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

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

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

Costi relativi a immobili da rivendere (voce B6)

Manut. Straordinarie su immobili da rivendere	6.851
<b>Totale</b>	<b>6.851</b>

Costi per servizi (B7)

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

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

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

## **Proventi e oneri finanziari**

## Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
<b>Debiti verso banche</b>	194.971
<b>Altri</b>	155
<b>Totale</b>	195.126

Gli interessi passivi verso banche sono così composti:

### MUTUI IPOTECARI

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

Euro 87.286 - Carige per il Mercato Ortofrutticolo;

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

### APERTURE DI CREDITO IPOTECARIE

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

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

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

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

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

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

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

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

### A5 - Altri Ricavi e Proventi

Plusvalenze cessione cespite: cabina elettrica V. Maritano 607

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

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

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

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

#### B7 - Servizi

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

#### B14 - Oneri diversi

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

#### B17 - Oneri finanziari

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

<b>Totale</b>	<b>41.539</b>
---------------	---------------

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

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

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

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

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

## Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

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

## Dettaglio delle differenze temporanee escluse

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



## Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
<b>Perdite fiscali</b>			
<b>dell'esercizio</b>	206.348		
<b>Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza</b>	206.348	24,00%	49523.52

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

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

## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

	Numero medio
Dirigenti	0
Quadri	3
Impiegati	10
Operai	0
Altri dipendenti	0
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>13</b>

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

	Amministratori	Sindaci
<b>Compensi</b>	53.002	32.448

### Compensi al revisore legale o società di revisione

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

### Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

	Importo
<b>Impegni</b>	<b>4.806.909</b>
di cui nei confronti di imprese controllate	4.806.909
<b>Garanzie</b>	<b>43.800.000</b>
di cui reali	43.800.000
<b>Passività potenziali</b>	<b>48.606.909</b>

#### IMPEGNI

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

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

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

#### GARANZIE

L'importo di Euro 43.800.000 è così costituito:

- Euro 25.200.000 relativi alla garanzia concessa da Spim a BNL inerente il mutuo che l'Istituto di credito ha concesso a AMT;
- Euro 18.600.000 relativi alla garanzia concessa da Spim a BNL inerente il mutuo che l'Istituto di credito ha concesso alla controllata Nuova Foce per l'acquisizione delle aree fieristiche.

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

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

### RISCATTO DEI LEASING E RICHIESTA DI ACQUISTO A MEDIOCREDITO DEL MATITONE

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

### LOCAZIONE 3 PIANI MATITONE

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

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

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

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

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

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

### ACCORDO DI PROGRAMMA QUADRO LOCALE PER LA CASA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **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.



# **Bilancio Consolidato Gruppo SPIM 2017**



Signori Azionisti,

Il risultato di esercizio del Gruppo S.P.Im. è negativo per Euro 11.885.955 ed è stato determinato sulla base dei risultati conseguiti dalla Capogruppo e dalle altre Società rientranti nel perimetro di consolidamento, in conseguenza del possesso da parte di S.P.Im. S.p.A. delle seguenti partecipazioni di controllo in:

- ✚ TONO S.p.A., pari al 100% del capitale sociale;
- ✚ San Bartolomeo S.r.l., pari al 55% del capitale sociale;
- ✚ S.V.I. S.r.l. in liquidazione, pari al 100% del capitale sociale;
- ✚ Nuova Foce S.r.l., pari al 100% del capitale sociale
- ✚ La partecipazione in S.G.M. Società Gestione Mercato S.C.p.A. è stata invece consolidata secondo il metodo del patrimonio netto, in quanto partecipata al 35%.

Il risultato economico di Gruppo deriva essenzialmente dal consolidamento dei risultati economici delle Società incluse nell'area di consolidamento, nonché dall'effetto positivo generato dalla riclassificazione contabile in base allo IAS 17 dei due leasing immobiliari (riguardanti il c.d. "Matitone") di S.P.Im. S.p.A. al netto degli effetti della fiscalità differita. L'effetto complessivo sul conto economico derivante dal leasing "IAS 17" "Matitone" al netto delle relative imposte differite attive e passive è di Euro migliaia 2.770).

Per maggiori dettagli circa un'analisi della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica di ogni singola società inclusa nell'area di consolidamento, si rimanda ai rispettivi bilanci di esercizio. Si specifica che i bilanci di esercizio di ogni Società sono corredati da una relazione dell'Organo amministrativo redatta ai sensi dell'articolo 2428 del Codice Civile, nella quale, tra l'altro, sono descritti i fatti salienti e principali riguardanti la gestione dell'impresa e la sua prevedibile evoluzione.

## COMPOSIZIONE DEL GRUPPO

Il Gruppo S.P.Im. risulta costituito dalle seguenti società.

### S.P.Im. S.p.A. (Capogruppo):

capitale sociale al 31.12.2017	€ 136.355.000 i.v.
patrimonio netto contabile al 31.12.2017	€ 111.152.519
risultato economico al 31.12.2017	€ (9.088.218)

### Società consolidate integralmente

#### TONO S.p.A. (società di compravendita immobiliare):

capitale sociale al 31.12.2017	€ 56.500.000 i.v.
patrimonio netto contabile al 31.12.2017	€ 59.137.773
risultato economico al 31.12.2017	€ 0

#### SAN BARTOLOMEO S.R.L. (società di costruzione immobiliare):

capitale sociale al 31.12.2017	€ 120.000 i.v.
patrimonio netto contabile al 31.12.2017	€ 606.158
risultato economico al 31.12.2017	€ 399.160

#### S.V.I. S.R.L. in liquidazione (società in liquidazione):

capitale sociale al 31.12.2017	€ 100.000 i.v.
patrimonio netto contabile al 31.12.2017	€ (5.388.942)
risultato economico al 31.12.2017	€ (5.241.496)

#### Nuova Foce S.r.l.:

capitale sociale al 31.12.2017	€ 80.000 i.v.
patrimonio netto contabile al 31.12.2017	€ 591.795



risultato economico al 31.12.2017 € (653.434)

#### Società valutate ad equity

- ✚ S.G.M. S.C.p.A. (società immobiliare che gestisce il Nuovo Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto):

capitale sociale al 31.12.2017 € 314.000 i.v.

patrimonio netto contabile al 31.12.2017 € 757.241

risultato economico al 31.12.2017 € 180.163

#### Il risultato d'esercizio

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

- ✚ costituzione di un fondo svalutazione immobili a magazzino:
  - è stato accantonato un fondo svalutazione di Euro 6.612.000 relativo agli immobili merce iscritti a magazzino. Dalla perizia commissionata alla Società Yard Credit & Asset Management srl, consegnata a Spim a febbraio 2018, è emerso che il valore di mercato di alcuni immobili iscritti nelle rimanenze di magazzino al 31.12.2017 è inferiore al costo storico di iscrizione. Conseguentemente, sulla base di detta perizia, si è ritenuto opportuno procedere alla svalutazione indiretta mediante la costituzione di apposito Fondo svalutazione;
- ✚ contenuta redditività degli immobili locati
  - in particolare l'immobile Torre Nord, adibito principalmente alla locazione degli uffici del Socio Unico risulta gravato da una forma di finanziamento, particolarmente onerosa in termini di rimborso, costituita da due leasing di durata inferiore rispetto alla vita utile dell'immobile;
- ✚ Mancanza di utili derivanti dalle società controllate ed in particolare dalla società controllata Tono S.r.l.

- la Tono chiude il suo esercizio in sostanziale pareggio e pur avendo aumentato sensibilmente nell'ultimo anno l'attività di compravendita non garantisce marginalità sufficiente a garantire la distribuzione dei dividendi che hanno consentito in passato di ripianare le perdite della Società.
- ✚ risorse finanziarie in calo e impossibilità ad effettuare nuovi investimenti
  - in particolare è da evidenziare la situazione di stallo sulla controllata Nuova Foce S.r.l. che ha portato all'erosione di importanti risorse finanziarie.
- ✚ costituzione di un fondo rischi in relazione all'evoluzione del contenzioso tributario di S.V.I. S.r.l. in liquidazione:
  - in seguito al deposito della sentenza della Corte di Cassazione n. 30160/17 in data 15 dicembre 2017 che accoglie il ricorso dell'Agenzia delle Entrate e dispone il rinvio della causa alla Commissione Tributaria regionale, è stato stanziato il fondo di Euro 5.241,496 per rilevare le passività potenziali che SVI dovrà sostenere.
- ✚ elevata pressione fiscale sul patrimonio immobiliare di proprietà
  - Occorre inoltre evidenziare come l'elevata pressione fiscale, in primo luogo derivante dal fatto di non potersi dedurre l'IMU (se non parzialmente, ma in misura marginale, ai fini IRES; IMU complessiva versata pari a circa € 1,7 milioni di cui dedotta circa 267 mila dedotta) continui a produrre effetti sostanzialmente negativi sul bilancio d'esercizio.

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

#### Criticità Gruppo SPIM

- ⇒ Strutturale squilibrio di Spim tra costi e ricavi della gestione caratteristica. Questo squilibrio nel passato era attenuato o annullato grazie ad operazioni straordinarie e al conseguente realizzo di plusvalenze.
- ⇒ Una forte incidenza sui costi totali di costi incompressibili, la cui dinamica è esterna al controllo del Gruppo, quali i costi finanziari e fiscali.
- ⇒ Incremento dell'incidenza dei costi di manutenzione straordinaria sugli immobili dovuta al progressivo invecchiamento del patrimonio immobiliare.

- ⇒ Riduzione della marginalità sulle vendite e rallentamento dei tempi di dismissione dovuti al negativo andamento del mercato ed alla circostanza che con il progressivo esaurimento del ciclo delle vendite permangono a magazzino di Spim immobili a suo tempo acquistati ad un valore oggi superiore a quanto il mercato possa recepire. Per questo motivo è stata commissionato a Yard Credit & Asset Management srl l'incarico valutativo menzionato in precedenza, ad esito del quale è stato iscritto il fondo svalutazione che adegua il valore i magazzino a quanto oggi espresso dal mercato.
- ⇒ Basso valore della redditività degli immobili locati.
- ⇒ Incremento degli esborsi di cassa determinato nel periodo dalle esigenze di Nuova Foce e del nuovo patrimonio immobiliare derivante dall'operazione di Scissione di Ri.Genova.

#### AFFINAMENTO DELLE STRATEGIE DI VENDITA

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

- ⇒ Quando il target di mercato è la vendita diretta all'utilizzatore finale (sostanzialmente le vendite retail di abitativo e/o di alcuni locali ad uso commerciale) dovranno essere prese in considerazione forme di vendita con locazione a riscatto (cosiddetto rent to buy) da affiancare alle procedure tradizionalmente seguite.
- ⇒ Quando il target di mercato è l'operatore immobiliare professionale o l'impresa di costruzioni si stanno adottando formule che prevedono la possibilità di parziali permutate e/o pagamento con "costruito". A questo proposito dovranno essere affinate le capacità progettuali.
- ⇒ Nuovo approccio valutativo del mercato immobiliare con una logica non di semplice dismissione di diretta valorizzazione del cespite.

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

## DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE LEGATE ALL'ATTIVITÀ AZIENDALE

### Principali rischi e incertezze

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

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

#### Rischio di mercato

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

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

#### Rischio di liquidità

Rappresenta il rischio che le risorse finanziarie della Società non siano adeguate a far fronte all'attività operativa e al rimborso delle passività assunte. Le attuali disponibilità liquide della Società dipendono fortemente dall'andamento dell'operazione legata a Nuova Foce S.r.l. e le previsioni di budget per il prossimo triennio appaiono fortemente condizionate da tale operazione.

#### Rischio di credito

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

nominativa delle posizioni; pertanto, allo stato attuale, non esiste una esposizione al rischio di credito.

#### STRUTTURA ECONOMICA FINANZIARIA E PATRIMONIALE DELLA GRUPPO

Di seguito si riporta il conto economico riclassificato secondo lo schema “del valore aggiunto” e lo stato patrimoniale riclassificato secondo un criterio finanziario.

<b>Importi espressi in Euro</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazioni</b>
<b>Ricavi</b>	19.452.380	15.310.211	4.142.169
Costo del venduto	(6.938.859)	(3.502.353)	(3.436.506)
<b>Gross Margin</b>	12.513.521	11.807.858	705.663
<i>GM %</i>	64%	77%	(12,8)%
Servizi	(3.127.187)	(3.296.689)	169.502
<b>Margine di contribuzione</b>	9.386.334	8.511.169	875.164
<i>MDC %</i>	48%	56%	
Costi fissi operativi	(3.835.672)	(3.664.251)	(171.421)
<b>EBITDA</b>	5.550.661	4.846.918	703.743
<i>EBITDA %</i>	29%	32%	(3,1)%
Ammortamenti e accantonamenti	(14.988.053)	(3.168.950)	(11.819.103)
<b>EBIT</b>	(9.437.391)	1.677.968	<b>(11.115.360)</b>
<i>EBIT %</i>	-49%	11%	(59,5)%
Saldo gestione finanziaria	(913.608)	(941.858)	28.250
<b>EBT</b>	(10.350.999)	736.110	<b>(11.087.110)</b>
<i>EBT %</i>	-53%	5%	(58,0)%
Imposte d'esercizio	(1.355.333)	(1.229.578)	(125.755)
Risultato esercizio di terzi	179.622	84.212	95.410
Risultato esercizio di Gruppo	(11.885.955)	(577.680)	<b>(11.308.274)</b>
<b>Risultato d'esercizio complessivo</b>	(11.706.333)	(493.468)	(11.212.865)
<i>Risultato d'esercizio %</i>	-60%	-3%	(57,0)%

Dal punto di vista economico occorre in primo luogo evidenziare che il risultato economico consolidato risente positivamente (per circa €uro 3 milioni) della contabilizzazione del leasing immobiliare (“Matitone”) secondo il metodo finanziario, in luogo di quello patrimoniale.

Il risultato economico fortemente negativo di Gruppo risente rispetto all’anno precedente principalmente della svalutazione effettuata da SPIM sugli immobili invenduti, del risultato di

gestione negativo della controllata Nuova Foce S.r.l., ed infine delle perdite di S.V.I. in liquidazione in seguito all'accantonamento al fondo rischi per il contenzioso pendente.

A livello di Gruppo si registra, pertanto un risultato economico finale negativo.

Dal punto di vista patrimoniale il Gruppo risulta sufficientemente patrimonializzato, in grado di far fronte ai propri impegni finanziari a breve termine.

<b>Importi in Euro</b>	<b>31-dic-17</b>	<b>31-dic-16</b>	<b>Variazioni</b>
Imm. Immateriali	1.198.113	17.918	1.180.195
Imm. Materiali	120.783.075	119.124.991	1.658.084
Imm. Finanziarie	273.994	487.359	(213.365)
<b>Totale attivo fisso</b>	<b>122.255.182</b>	<b>119.630.268</b>	<b>2.624.914</b>
Rimanenze	95.118.132	100.359.705	(5.241.573)
Crediti Commerciali BT	1.515.837	1.709.217	(193.379)
Crediti Commerciali LT	0	0	0
Altre attività BT	3.513.813	4.825.292	(1.311.479)
Altre attività LT	288.000	288.000	0
Debiti Commerciali BT	(2.695.303)	(1.217.056)	(1.478.246)
Debiti Commerciali LT	0	0	0
Altre passività BT	(12.896.387)	(14.342.329)	1.445.941
Altre passività LT	0	0	0
<b>Capitale circolante netto</b>	<b>84.844.092</b>	<b>91.622.828</b>	<b>(6.778.736)</b>
<b>Totale capitale impiegato</b>	<b>207.099.274</b>	<b>211.253.096</b>	<b>(4.153.821)</b>
Patrimonio netto Gruppo	118.166.687	129.316.089	(11.149.402)
<i>Patrimonio netto Terzi</i>	272.771	177.361	95.410
Fondi rischi e oneri	21.093.393	8.754.429	12.338.964
TFR	419.449	383.792	35.657
Indebitamento finanziario netto	67.146.973	72.621.425	(5.474.452)
<b>Totale Fonti</b>	<b>207.099.274</b>	<b>211.253.096</b>	<b>(4.153.822)</b>

## PERSONALE

Il personale è assunto dalla Capogruppo S.P.Im. e viene utilizzato dalle altre Società del Gruppo in forza di un contratto di servizi. I dipendenti in forza presso S.P.Im. al 31.12.2017 sono 13. Il CCNL di riferimento è quello relativo al Commercio.

## RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

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

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

	CREDITI				DEBITI				
	crediti comm.li	crediti finanziari c/c corrispond.	crediti vari a breve consolidato fiscale	Totali	debiti comm.li	debiti finanziari c/c corrispond.	debiti vari a breve consolidato fiscale	Totali	
	<b>Nuova Foce</b>	194.888	5.193.091		<b>5.387.979</b>	17.666		287.800	<b>305.466</b>
	<b>Tono</b>	526.250		5.209.657	<b>5.735.907</b>			1.415.085	<b>1.415.085</b>
<b>SVI</b>	500	307.427	62.027	<b>369.954</b>			176.804	<b>176.804</b>	
<b>S.Bartolomeo</b>	11.100		130.984	<b>142.084</b>			21.474	<b>21.474</b>	
<b>totale</b>				<b>11.635.924</b>				<b>1.918.829</b>	
	RICAIVI				COSTI				
	vendite	prestazioni contratto servizio	altri proventi int su finanz	Totali				Totali	
	<b>Nuova Foce</b>	188.433	25.357	<b>213.790</b>					
	<b>Tono</b>	526.250		<b>526.250</b>					
<b>SVI</b>	500		<b>500</b>						
<b>S.Bartolomeo</b>	11.100		<b>11.100</b>						
<b>totale</b>				<b>751.640</b>					

	CREDITI			DEBITI		
	crediti finanziari	crediti vari a breve		debiti finanziari	debiti vari a breve	
	crediti comm.li	c/c corrispond.	consolidato fiscale	debiti comm.li	c/c corrispond.	consolidato fiscale
<b>SGM</b>	300.046			11.492		
<b>totale</b>			<b>300.046</b>			
	RICAVID			COSTI		
	vendite	prestazioni	altri proventi	prestazioni	amm.ti	altri
<b>SGM</b>		1.041.523	28.796	26.884	44.310	
<b>totali</b>			<b>1.070.319</b>			<b>71.194</b>



<b>SPIM</b>						
	<b>CREDITI</b>			<b>DEBITI</b>		
	crediti comm.li	crediti finanziari	crediti vari a breve	debiti comm.li	debiti finanziari dividendi	debiti vari a breve
<b>Comune Genova</b>			70.041			12.760
<b>totale</b>			<b>70.041</b>			<b>12.760</b>
	<b>RICAVI</b>			<b>COSTI</b>		
	proventi immobiliari	prestazioni di servizio	altri proventi		prestazioni di servizio	immobili da rivendere
<b>Comune Genova</b>	3.357.545	32.787	602.791		3.531	
<b>totale</b>			<b>3.993.123</b>			<b>3.531</b>
<b>TONO</b>						
	<b>CREDITI</b>			<b>DEBITI</b>		
	crediti comm.li	crediti finanziari	crediti vari a breve	debiti comm.li	debiti finanziari dividendi	debiti vari a breve
<b>Comune Genova</b>			4.742			328
<b>totale</b>			<b>4.742</b>			<b>328</b>
	<b>RICAVI</b>			<b>COSTI</b>		
	proventi immobiliari	prestazioni di servizio	altri proventi		prestazioni di servizio	immobili da rivendere
<b>Comune Genova</b>					328	
<b>totale</b>			<b>0</b>			<b>328</b>

Rapporti TONO e SPIM vs. Controllante Comune di Genova						
	CREDITI			DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari	crediti vari a breve	debiti comm.li	debiti finanziari dividendi	debiti vari a breve
<b>Spim</b>	0		70.041			12.760
<b>Tono</b>	0		4.742	0		328
<b>totali</b>	<b>0</b>		<b>74.783</b>	<b>0</b>		<b>13.088</b>
<b>Totale generale</b>	<b>74.783</b>			<b>13.088</b>		
	RICAVID			COSTI		
	proventi immobiliari	prestazioni di servizio	altri proventi		prestazioni di servizio	immobili da rivendere
<b>Spim</b>	3.357.545	32.787	602.791		3.531	
<b>Tono</b>						
<b>totali</b>	<b>3.357.545</b>	<b>32.787</b>	<b>602.791</b>	<b>0</b>	<b>3.531</b>	
<b>Totale generale</b>	<b>3.993.123</b>			<b>3.531</b>		

<b>Spim rapporti con altre controllate dalla controllante</b>						
<b>CREDITI</b>			<b>DEBITI</b>			
	crediti finanziari	crediti vari a breve consolidato		debiti finanziari	debiti vari a breve consolidato	
	c/c corrispond.	fiscale	debiti comm.li	c/c corrispond.	fiscale	
<b>Amt</b>	171.517					
<b>totali</b>		171.517				
<b>RICAVI</b>			<b>COSTI</b>			
	vendite	prestazioni contratto servizio	altri proventi	altri costi	prestazioni di servizio	immobilizz.
<b>Amt</b>			281.176			
<b>totali</b>			281.176			
<b>CREDITI</b>			<b>DEBITI</b>			
	crediti finanziari	crediti vari a breve consolidato		debiti finanziari	debiti vari a breve consolidato	
	c/c corrispond.	fiscale	debiti comm.li	c/c corrispond.	fiscale	
<b>Amiu</b>	7.686					
<b>totali</b>		7.686				
<b>RICAVI</b>			<b>COSTI</b>			
	vendite	proventi immobiliari	altri proventi	altri costi	prestazioni di servizio	immobilizz.
<b>Amiu</b>		11.539				
<b>totali</b>		11.539				

## ALTRE INFORMAZIONI

Le Società del Gruppo non hanno effettuato attività di ricerca e sviluppo.

La Capogruppo e le imprese controllate non detengono azioni proprie della prima, né direttamente, né per il tramite di fiduciarie e/o di altri soggetti. Non sono state effettuate nel corso dell'esercizio operazioni aventi per oggetto azioni proprie della controllante.

Genova, lì 15 giugno 2018

L'Amministratore Unico

(Dott. Stefano Franciolini)

**S.P.IM. S.p.a.**

Sede legale: Genova, Via di Francia n. 1  
 Capitale sociale € 136.355.000 interamente versato  
 Codice fiscale e registro delle imprese di Genova n. 332837

**BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2017**

		Bilancio Consolidato 31-dic-17	Bilancio Consolidato 31-dic-16	Differenza
<b>STATO PATRIMONIALE</b>				
<b>ATTIVO</b>				
B) Immobilizzazioni				
I -	Immobilizzazioni immateriali			
2)	Costi di sviluppo	0	0	0
4)	Concessioni licenze e marchi	1.034.477	0	1.034.477
6)	Immobilizzazioni In Corso e acconti	145.644	0	145.644
7)	Altre	17.993	17.918	74
	Totale immobilizzazioni immateriali	1.198.113	17.918	1.180.195
II -	Immobilizzazioni materiali			
1)	Terreni e fabbricati	112.038.458	110.051.988	1.986.470
2)	Impianti e macchinari	2.624.590	2.897.396	(272.806)
3)	Attrezzature industriali e commerciali	0	0	0
4)	Altri beni	25.237	56.424	(31.187)
5)	Immobilizzazioni In Corso e acconti	6.094.790	6.119.183	(24.393)
	Totale immobilizzazioni materiali	120.783.075	119.124.991	1.658.084
III-	Immobilizzazioni finanziarie			
1)	Partecipazioni			
	a) in imprese controllate	0	0	0
	a.1) in imprese controllate e non consolidate	0	0	0
	b) in imprese collegate	265.034	201.977	63.057
	d bis) verso altri			
	- esigibili entro l'esercizio successivo	8.960	285.382	(276.422)
3)	altri titoli	0	0	0
	Totale immobilizzazioni finanziarie	273.994	487.359	(213.365)
	Totale immobilizzazioni (B)	122.255.182	119.630.268	2.624.914
C) Attivo circolante				
I -	Rimanenze			
1)	materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0	0
2)	prodotti in corso di lavorazione	0	0	0
4)	Immobili da rivendere	95.118.132	100.359.705	(5.241.573)
	Totale rimanenze	95.118.132	100.359.705	(5.241.573)
II -	Crediti			

1)	Verso clienti			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo	1.515.837	1.709.217	(193.379)
3)	Verso imprese collegate e consociate			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo	12.046	150.000	(137.954)
	b) esigibili oltre l'esercizio successivo	288.000	288.000	0
4)	Verso controllanti			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo	74.783	49.878	24.905
5)	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
	- esigibili entro l'esercizio successivo	179.203	171.517	7.686
5bis)	Crediti Tributarî			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo	709.278	1.358.318	(649.039)
	b) esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
5ter)	imposte anticipate			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo	2.334.461	2.834.783	(500.322)
	b) esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
5Quater)	Verso altri			
	a) esigibili entro l'esercizio successivo	191.703	252.349	(60.646)
	b) esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
	Totale crediti	5.305.312	6.814.061	(1.508.749)
IV -	Disponibilit� liquide			
1)	Depositi bancari e postali	15.548.386	12.144.458	3.403.929
3)	Denaro e valori in cassa	0	42.500	(42.500)
	Totale disponibilit� liquide	15.548.386	12.186.958	3.361.429
	Totale attivo circolante (C)	115.971.831	119.360.724	(3.388.893)
D)	Ratei e risconti			
	d.2) Ratei attivi	386	0	386
	d.1) Risconti attivi	11.953	8.447	3.506
	Totale ratei e risconti (D)	12.339	8.447	3.892
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>238.239.351</b>	<b>238.999.439</b>	<b>(760.087)</b>
	<b>PASSIVO</b>			
A)	Patrimonio netto			
	Di spettanza del gruppo:			
I -	Capitale sociale	136.355.000	136.355.000	0
IV -	Riserva legale	629.814	629.814	0
VI -	Riserve Straordinaria	1.332.192	1.332.192	0
VII -	Altre riserve	(1.403.525)	(2.345.256)	941.731
	Utile (perdita) portato a nuovo	(7.799.839)	(7.016.981)	(782.858)
	Riserva da consolidamento	939.000	939.000	0
	Riserva da conversione	0	0	0
VII -	Riserva per copertura di flussi finanziari attesi			0
IX -	Utile (perdita) dell'esercizio	(11.885.955)	(577.680)	(11.308.274)
X	Riserva negativa per azioni in portafoglio			

Sub Totale patrimonio netto (A)	118.166.687	129.316.089	(11.149.402)
Di spettanza di terzi:			
I - Patrimonio netto di terzi	93.149	93.149	0
II - Utile (perdita) dell'esercizio di terzi	179.622	84.212	95.410
Sub Totale patrimonio netto (B)	272.771	177.361	95.410
Totale patrimonio netto	118.439.458	129.493.450	(11.053.992)
B) Fondi per rischi e oneri			
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0	0
2) Fondo Imposte	6.580.585	5.801.437	779.149
4) Altri	14.512.808	2.952.992	11.559.816
4.bis) Fondo di Consolidamento	0	0	0
Totale fondi rischi e oneri (B)	21.093.393	8.754.429	12.338.964
C) Trattamento fine rapporto lavoro subordinato	419.449	383.792	35.657
D) Debiti			
1) Obbligazioni			
a) esigibili entro l'esercizio successivo	0	0	0
b) esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
4) Debiti verso banche			
a) esigibili entro l'esercizio successivo	8.406.144	4.944.310	3.461.835
b) esigibili oltre l'esercizio successivo	74.289.215	79.864.073	(5.574.858)
6) acconti:			
a) esigibili entro l'esercizio successivo	0	0	0
7) Debiti verso fornitori			
a) esigibili entro l'esercizio successivo	2.695.303	1.217.056	1.478.246
b) esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
10) Debiti verso collegate e consociate			
a) esigibili entro l'esercizio successivo	11.492	0	11.492
11) Debiti verso controllanti			
a) esigibili entro l'esercizio successivo	13.086	6.701	6.385
12) Debiti tributari			
a) esigibili entro l'esercizio successivo	177.366	163.226	14.140
13) Debiti verso ist. di previdenza e sicurezza sociale			
a) esigibili entro l'esercizio successivo	47.959	50.214	(2.256)
14) Altri debiti			
a) esigibili entro l'esercizio successivo	1.343.517	2.159.490	(815.974)
b) esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
Totale debiti (D)	86.984.082	88.405.071	(1.420.989)
E) Ratei e risconti			
a) Risconti passivi	516.886	101.376	415.510
b) Ratei passivi	10.786.082	11.861.321	(1.075.239)
Totale ratei e risconti (E)	11.302.968	11.962.697	(659.729)
TOTALE PASSIVO	238.239.351	238.999.439	(760.088)

## CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione				
1)	Ricavi delle vendite	15.797.011	11.194.268	4.602.743
2)	Variazione delle rimanenze di immobili destinati alla vendita	(6.535.002)	(3.187.738)	(3.347.264)
5)	Altri ricavi e proventi			
	b) Altri ricavi e proventi	3.655.369	4.115.943	(460.574)
Totale valore della produzione (A)		12.917.378	12.122.473	794.905
B) Costi della produzione				
6)	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	403.857	314.615	89.242
7)	Per servizi	3.127.187	3.296.689	(169.502)
8)	Per godimento di beni di terzi	23.260	5.971	17.289
9)	Per il personale			
	a) salari e stipendi	497.498	495.223	2.275
	b) oneri sociali	155.712	152.931	2.781
	c) trattamento di fine rapporto	43.589	41.205	2.384
	d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	
	e) altri costi	2.433	3.266	(833)
10)	Ammortamenti e svalutazioni			
	a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	54.048	8.264	45.784
	b) ammortamento immobilizzazioni materiali	2.989.090	2.986.595	2.495
	c) svalutazione delle immobilizzazioni	0	0	0
	d) svalutaz. crediti compresi nell'attivo circ. e disp. liquide	0	102.142	(102.142)
11)	variaz. rimanenze m. prime, sussid., cons. e merci	0	0	0
12)	accantonamenti per rischi	11.853.496	71.948	11.781.548
13)	Altri accantonamenti	91.418	0	91.418
14)	Oneri diversi di gestione	3.113.180	2.965.655	147.525
Totale costi della produzione (B)		22.354.769	10.444.504	11.910.265
Differenza tra valore e costi della produzione		(9.437.391)	1.677.968	(11.115.360)
C) Proventi e oneri finanziari				
16)	Altri proventi finanziari			
	a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:			
	<i>verso terzi</i>	0	0	0
	d) proventi diversi dai precedenti			
	- <i>da altri</i>	8.161	31.037	(22.876)
17)	Interessi e altri oneri finanziari			
	- <i>altri</i>	984.827	1.030.626	(45.799)
17bis)	utili e perdite su cambi			
	a) utili su cambi	0	0	0
	b) perdite su cambi	0	0	0
Totale proventi e oneri finanziari (C)		(976.665)	(999.589)	22.924
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie				
18)	Rivalutazioni			
	a) di partecipazioni	63.057	57.731	5.326



19)	Svalutazioni a) di partecipazioni	0	0	0
	Totale rettifiche di valore di attività fin.(D)	63.057	57.731	5.326
	Risultato prima delle imposte	(10.350.999)	736.110	(11.087.110)
22)	Imposte sul reddito dell'esercizio	1.355.333	1.229.578	125.755
	a) correnti	22.694	155.247	(132.553)
	b)anticipate e differite	1.332.640	1.074.331	258.308
27)	Utile (perdita) dell'esercizio prima assegnazione ai terzi	(11.706.333)	(493.468)	(11.212.865)
28)	Utile (perdita) dell'esercizio dei Terzi	179.622	84.212	95.410
29)	Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	(11.885.955)	(577.680)	(11.308.274)

## RENDICONTO FINANZIARIO

2017

2016

**A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)**

<b>Utile (perdita) dell'esercizio di Gruppo</b>	<b>(11.886)</b>	<b>(578)</b>
<b>Utile (perdita) dell'esercizio di terzi</b>	<b>180</b>	<b>84</b>
Imposte sul reddito	1.355	1.230
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	977	1.000
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>(9.374)</b>	<b>1.736</b>

Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto

Accantonamenti ai fondi	11.989	113
Ammortamenti delle immobilizzazioni	3.043	2.995
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	0	102
<i>Totale Rettifiche elementi non monetari</i>	15.032	3.210
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>5.657</b>	<b>4.946</b>

Variazioni del capitale circolante netto

Decremento/(incremento) delle rimanenze	5.242	3.188
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	193	(174)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	1.478	(1.074)
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	(4)	50
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(660)	3.451
Altre variazioni del capitale circolante netto	315	(120)
<i>Totale Variazioni del capitale circolante netto</i>	6.565	5.322
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>12.222</b>	<b>10.267</b>

Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(977)	(1.000)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
Utilizzo dei fondi	386	(60)
<i>Totale Altre rettifiche</i>	(591)	(1.060)
<b>4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche</b>	<b>11.631</b>	<b>9.208</b>

**Flusso finanziario della gestione reddituale (A) 11.631 9.208**

**B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento**

<b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>(4.646)</b>	<b>(3.767)</b>
(Investimenti)	(4.647)	(3.768)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	1
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>(1.234)</b>	<b>(10)</b>
(Investimenti)	(1.234)	(10)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>(276)</b>	<b>(338)</b>
(Investimenti)	(276)	(338)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
<b>Attività Finanziarie non immobilizzate</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(Investimenti)	0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(6.157)</b>	<b>(4.115)</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incr. (decr.) debiti verso banche entro 12 mesi (comprensivo della quota a BT sui Mutui)	3.462	267
Accensione finanziamenti	0	0
Incremento (decremento) debiti verso banche oltre 12 mesi	(5.575)	10.403
Variazione altri debiti finanziari	0	(15.711)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	0	(123)
Altre variazioni di PN di Gruppo e di Terzi	0	(41)
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(2.113)</b>	<b>(5.204)</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)</b>	<b>3.361</b>	<b>(112)</b>
<b>Disponibilità liquide al 1 gennaio</b>	<b>12.187</b>	<b>12.300</b>
<b>Disponibilità liquide al 31 dicembre</b>	<b>15.548</b>	<b>12.187</b>

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO AL  
31.12.2017

## STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Il bilancio consolidato 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 svolte dagli amministratori in merito, si rimanda alla relazione sulla gestione al paragrafo "continuità aziendale"

Il bilancio consolidato 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., e di cui agli artt. 2425 e 2425 bis C.C.) e dalla Nota Integrativa. Il bilancio consolidato è inoltre corredato dalla Relazione degli Amministratori sulla Gestione.

La presente 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 dall'art. 2427 C.C., 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.

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non sono accaduti eventi rilevanti.

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

Il bilancio consolidato comprende i bilanci della Società Capogruppo e delle Società partecipate nelle quali la Società per il Patrimonio Immobiliare - S.P.Im. S.p.A. detiene la maggioranza.

Le operazioni di leasing aventi per oggetto l'immobile "Torre Nord" (c.d. "Matitone") sono state iscritte secondo il metodo finanziario, in luogo di quello patrimoniale, così come previsto dal principio contabile nazionale OIC n.17 e quindi dal principio contabile internazionale IAS 17. Il raffronto tra il Patrimonio Netto, comprensivo del risultato dell'esercizio, desumibile dal bilancio civilistico della Società per il Patrimonio Immobiliare - S.P.Im. S.p.A. al 31 dicembre 2016 e quello riportato nel bilancio di Gruppo, è esposto nel prosieguo nel paragrafo riguardante il Patrimonio Netto.

## AREA DI CONSOLIDAMENTO

Il bilancio consolidato del Gruppo Spim comprende i bilanci della Capogruppo e delle Società nelle quali la Capogruppo detiene direttamente o indirettamente la quota di controllo del capitale, oppure esercita il controllo ai sensi dell'art 26 D.Lgs 127/1991 e risultano essere le seguenti:

- Società per il Patrimonio Immobiliare - S.P.Im. S.p.A., Società Capogruppo che ha per oggetto sociale l'attività edilizia e in particolare: la gestione e/o l'affitto di immobili propri e per conto terzi, l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e tutte le operazioni connesse e relative, la costruzione, l'acquisto e la vendita di immobili di qualsiasi natura.
- SVI S.r.l. in liquidazione, società posta in liquidazione con effetto dal 1° gennaio 2008.
- TONO S.r.l., Società che svolge l'attività di acquisto e di rivendita di immobili ad uso abitativo destinati alla successiva rivendita secondo il Regolamento stabilito dalla Del.27/01 del Consiglio Comunale di Genova.
- SAN BARTOLOMEO S.r.l. in liquidazione, Società partecipata da S.P.Im. S.p.A. al 55% e da Torre Elah S.r.l. al 45%, di costruzione che ha realizzato un progetto di valorizzazione e riqualificazione dell'area immobiliare sita in Genova, Via San Bartolomeo degli Armeni n. 2, già antico Monastero delle Suore Domenicane dei SS. Giacomo e Filippo è, ad oggi, in fase realizzativa. La società è stata posta in liquidazione con effetto dal 8 luglio 2016.
- NUOVA FOCE S.r.l., Società che ha per oggetto l'attività edilizia relativamente al complesso immobiliare in Genova costituito dagli immobili facenti parte del comparto urbanistico FIERA – KENNEDY.
- Società Gestione Mercato S.G.M. S.C.p.A. Società consortile, partecipata al 35% da S.p.Im. S.p.A., che detiene la concessione del servizio del Nuovo Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto.

## METODO DI CONSOLIDAMENTO

Il metodo di consolidamento è quello integrale per tutte le società delle quali la Capogruppo possiede direttamente o indirettamente attraverso società controllate una quota di maggioranza. Non vi sono casi di imprese consolidate con il metodo proporzionale.

Con il metodo del consolidamento integrale, i valori contabili delle partecipazioni vengono eliminati a fronte dell'assunzione integrale delle attività e delle passività, dei proventi e dei costi delle società partecipate.

Le società collegate, sulle quali la Capogruppo esercita direttamente od indirettamente un'influenza significativa o detiene una quota di capitale compresa tra il 20 % ed il 50% e, ove esistenti, le società controllate non consolidate sono valutate secondo il metodo del patrimonio netto.

#### BILANCI UTILIZZATI

Ai fini della preparazione del bilancio consolidato sono stati utilizzati i bilanci al 31 dicembre 2016, data di chiusura dell'esercizio di tutte le società del Gruppo, approvati dalle Assemblee dei Soci delle singole società anteriormente a quello della Capogruppo.

#### CRITERI DI CONSOLIDAMENTO

Le principali tecniche di consolidamento adottate sono riepilogate come segue.

Il valore contabile delle partecipazioni incluse nell'area di consolidamento, detenute dalla Società

Capogruppo, è stato eliminato contro il relativo patrimonio netto, a fronte dell'assunzione delle attività e passività delle società partecipate, secondo il metodo dell'integrazione globale, tenendo in considerazione il capitale sociale e le riserve dei terzi.

Gli utili e le perdite eventualmente non ancora realizzati, derivanti da operazioni fra società del Gruppo, sono eliminati così come le partite che danno origine a debiti e crediti, costi e ricavi, intervenute tra le società consolidate.

Le partecipazioni in società collegate sulle quali la Capogruppo esercita direttamente o indirettamente una influenza significativa o detiene una quota di capitale compresa fra il 20% ed il 50% sono valutate secondo il metodo del patrimonio netto, detraendo i dividendi distribuiti alla Capogruppo ed operando le rettifiche richieste dai principi di consolidamento.

Secondo questo metodo il bilancio consolidato recepisce solo la quota di competenza del patrimonio netto della partecipata, comprensivo del risultato economico dell'esercizio.

## CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2016 sono conformi alle disposizioni di legge vigenti e ai principi contabili enunciati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili successivamente reinterpretati e integrati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.). 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.

Nella nota integrativa sono riportati gli effetti rinvenienti dall'applicazione dei nuovi principi sopra riportati sulle voci di stato patrimoniale e sul patrimonio netto al 1 gennaio 2016 e sullo stato patrimoniale, conto economico e rendiconto finanziario dell'esercizio 2015, riportati ai fini comparativi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato.

Ai fini delle appostazioni contabili, viene data prevalenza alla sostanza economica delle operazioni piuttosto che alla loro forma giuridica.

Gli utili sono inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio mentre si tiene conto dei rischi e delle perdite anche se conosciuti successivamente.

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2016 in osservanza dell'art. 2426 del codice civile e dei citati principi contabili sono i seguenti:

- Le "Immobilizzazioni immateriali", iscritte al costo di acquisto, inclusivo degli oneri accessori, rappresentano costi che hanno utilità pluriennale; sono esposte al valore originariamente sostenuto, ridotto degli ammortamenti direttamente effettuati in relazione alla utilità futura di detti costi; in caso di utilizzo indeterminato, l'ammortamento è effettuato in cinque anni. I costi di impianto ed ampliamento sono iscritti nell'attivo previo consenso del Collegio Sindacale e sono ammortizzati in un periodo non superiore a cinque anni.
- Le "Immobilizzazioni materiali" comprendono i terreni, i fabbricati, gli impianti ed altri beni; sono iscritte al costo di acquisto, o di trasferimento della proprietà e quindi all'atto del rogito notarile,



di conferimento o di costruzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione sostenuti per la messa in funzione del bene, le attività materiali il cui costo è attendibilmente determinabile e dalle quali è probabile che derivino per la Società futuri benefici economici; dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate; l'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base della vita utile dell'immobilizzazione rappresentata dalle seguenti aliquote seguendo, ad eccezione di quanto sotto specificato il medesimo criterio utilizzato negli esercizi precedenti ritenuto rappresentativo delle vita utile dei beni.

Come indicato in premessa, l'immobile "Torre Nord" di via di Francia è stato oggetto di due operazioni di leasing, contabilizzate secondo il metodo finanziario, in conformità a quanto previsto sia dai principi contabili nazionali, sia da quelli internazionali; una prima porzione dell'immobile è stata oggetto di un operazione di lease-back realizzata nel dicembre 2003; una seconda porzione dell'immobile è stata invece acquisita in leasing nel 2007.

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate secondo la prassi civilistica vigente che prevede la contabilizzazione a conto economico dei canoni di locazione scaduti (cosiddetto metodo patrimoniale). L'adozione della metodologia finanziaria, corrente nella prassi internazionale (IAS n. 17), comporta l'iscrizione dei beni nell'attivo, la rilevazione del residuo debito nel passivo e la contabilizzazione degli interessi sul capitale residuo finanziato e delle quote di ammortamento sul valore del bene acquisiti in leasing nel conto economico. Si è inoltre provveduto a "ripartire" lungo tutta la durata del leasing la plusvalenza di oltre Euro 21 milioni realizzata con il lease-back della prima porzione del c.d. "Matitone".

Inoltre, si rileva che l'ammortamento del "Matitone" è stato 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.

Le aliquote applicate sono state le seguenti:

• immobile di Via di Francia (in leasing)	1,8%
• impianti telematici	12,5%
• impianti elettrici, di condizionamento e idraulici	8%
• mobili e arredi	12%
• immobile di via Giotto	3%
• immobile di via San Quirico	3%
• automezzi	20%
• macchine elettroniche	20%

L'ammortamento è stato effettuato in base alla durata della vita utile stimata dei beni ed è calcolato tenendo conto delle aliquote fiscali vigenti, ridotte al 50% nel primo anno di acquisizione dei beni.

Per gli immobili di Via Giotto e San Quirico si è provveduto a separare il valore dei terreni incluso nel valore dei fabbricati secondo la percentuale forfetariamente stabilita del 20%. I terreni non sono assoggettati ad ammortamento. L'immobile adibito a mercato ortofrutticolo, pervenuto alla Società in seguito alla fusione della controllata S.C.M., ha un periodo di ammortamento pari alla durata del diritto di superficie (quarantennale con scadenza 13 gennaio 2040). Dall'esercizio 2010 l'aliquota di ammortamento degli arredi è stata portata dal 6,3% al 12% ritenuta maggiormente rappresentativa della durata economico-tecnica di detti beni.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, le immobilizzazioni vengono corrispondentemente svalutate. Se negli esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

Infine, si rammenta che nel bilancio di esercizio 2011 della Capogruppo S.p.lm. è stato girocontato da Rimanenze a "Immobilizzazioni in corso e acconti" il valore dell'immobile in Via Maritano, in relazione all'operazione di valorizzazione di interesse sociale avente per oggetto il fabbricato in commento (costruzione di alloggi da concedere in locazione a canone moderato per un periodo non inferiore a 15 anni). Nel 2017 il relativo importo, già incrementato negli anni precedenti, è aumentato dei costi incrementativi sostenuti.

- Le “Immobilizzazioni finanziarie” comprendono le partecipazioni in imprese collegate (comprese tra il 20% ed il 50% del capitale) valutate secondo il metodo del patrimonio netto. Le altre immobilizzazioni finanziarie sono costituite da depositi cauzionali, iscritti al nominale, presunto valore di realizzo. Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo degli oneri accessori, svalutato in presenza di perdite durature di valore.
- Tra le “Rimanenze di immobili da rivendere”, relative agli immobili in giacenza, sono iscritti esclusivamente gli immobili destinati alla vendita, 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: costo di acquisto, incrementato dell’imposta di registro versata all’atto dell’acquisto stesso e delle spese notarili (oneri accessori), nonché lavori straordinari realizzati che 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.
- I “Crediti” sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e secondo il loro presumibile valore di realizzazione. E’ stato stanziato allo scopo un apposito fondo di svalutazione, la cui determinazione è stata effettuata in base a stime prudenziali sulla solvibilità dei debitori. 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).
- Le “Disponibilità liquide” alla chiusura dell’esercizio sono valutate al valore nominale.
- I “Fondi Rischi ed Oneri” sono stanziati, sulla base della migliore stima che gli elementi a disposizione consentono, per coprire perdite o debiti, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell’esercizio non sono esattamente determinabili né l’ammontare né la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile effettuata sulla base degli elementi a disposizione. Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri, si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell’esercizio e fino alla data di redazione del presente

bilancio. Non si tiene conto dei rischi di natura remota. 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 n194/2002) 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. Include inoltre apposito fondo rischi accantonato dalla controllata in liquidazione S.V.I. dell'importo di €. 5.241.496 per eventuali maggior imposte, sanzioni, interessi e spese legali che la società potrebbe sostenere a seguito della futura decisione della Commissione Tributaria Regionale alla quale la Suprema Corte ha fatto rimando nella causa fra Agenzia Entrate e S.V.I.

Inoltre, si evidenzia che in tale voce risulta iscritto il "Fondo per imposte differite" di circa € 6.581 migliaia per effetto della contabilizzazione del "Matitone" in base allo IAS 17.

- Il "Fondo trattamento di fine rapporto" rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti alla fine del periodo, in base alle disposizioni delle leggi vigenti e del contratto collettivo nazionale di lavoro, al netto di eventuali anticipi corrisposti.
- I "Debiti" sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale; sono iscritti al netto degli sconti commerciali, gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Per quanto riguarda i debiti finanziari con durata superiore ai dodici mesi, essendo già esistenti in Bilancio alla data del 1 gennaio 2017, ci si è avvalsi della deroga prevista dall'art. 12 comma 2) del Dlgs. 139/2015 che prevede che "le modificazioni previste dal presente decreto all'art. 2426, comma 1, numeri 1), 6) e 8), del Codice Civile, possono non essere applicate alle componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio".
- I "Ratei e Risconti" sono determinati facendo riferimento al principio di competenza temporale.
- Le "Imposte sul reddito" sono determinate sulla base della previsione degli oneri d'imposta da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale; vengono stanziati "imposte anticipate e differite" sulle differenze di natura temporanea tra il risultato imponibile ai fini fiscali e quello risultante dal bilancio redatto secondo le norme di legge. Le imposte anticipate sono iscritte solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero. La Capogruppo, quale soggetto

controllante, si è avvalsa della possibilità di optare per il consolidato fiscale nazionale in base al quale si determina un'unica base imponibile per il gruppo di imprese che vi partecipano, in misura corrispondente alla somma algebrica degli imponibili di ciascuna di esse, senza che la percentuale di possesso influisca sulla determinazione dell'imponibile.

- I "Ricavi" per vendite sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà delle unità immobiliari, che normalmente si identifica con il rogito notarile di compravendita, o dell'effettuazione del servizio, e sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza.
- I "Costi" sono riconosciuti quando relativi a beni e servizi consumati nell'esercizio o quando non si possa più identificare l'utilità futura degli stessi.
- Gli "Interessi" sono contabilizzati secondo il principio della competenza temporale.

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 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 ed i relativi effetti immediatamente recepiti in bilancio.

Qui di seguito, a norma dell'art. 2423 ter II comma, sono esposte le singole componenti patrimoniali ed economiche. Al fine di una più chiara esposizione, contrapposta a ogni cifra è stato indicato, tra parentesi, il valore riguardante l'esercizio precedente.

I valori di bilancio sono espressi in unità di Euro, quelli della nota integrativa in migliaia di Euro.

COMMENTO ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE

## IMMOBILIZZAZIONI

### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali pari a Euro 1.198 migliaia (€ 18 migliaia al 31.12.2016), sono principalmente in capo alla Società Controllante S.p.Im. S.p.A. come di seguito dettagliate:

<b>B) I 7 IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>				
	<b>Immobilizz. Immateriali</b>	<b>Software</b>	<b>Immobili in comodato d'suo sciss.Rigenova</b>	<b>Totale</b>
costo originario		122	1.225	1.347
Acquisti		9		9
ammortamenti accumulati	-	103	-	103
ammortamenti dell'esercizio	-	10	45	55
<b>TOTALE</b>		<b>18</b>	<b>1.180</b>	<b>1.198</b>

#### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Tale voce pari a Euro 120.783 migliaia (Euro 119.125 migliaia al 31.12.2016) è principalmente in capo alla Società Controllante S.p.Im. S.p.A. e risulta composta dalle voci dettagliate nelle tabelle seguenti:

<b>B) II 1 TERRENI E FABBRICATI</b>							
<b>Terreni e fabbricati</b>	<b>Torre Nord</b>	<b>Edificio Via Giotto</b>	<b>Edificio S. Quirico</b>	<b>Edificio Via Monfenera</b>	<b>Edifici vari sciss.Rigenova</b>	<b>Mercato Bolzaneto</b>	<b>Totale</b>
costo originario	95.000	2.858	6.057	31	4.470	31.284	139.700
terreno		697	1.514	-	-		2.211
Cessioni							-
Costi sospesi	805						805
Acquisti						44	44
ammortamenti accumulati	- 16.804	- 1.314	- 2.657			- 7.418	- 28.193
ammortamenti dell'esercizio	- 1.225	- 86	- 182			- 1.036	- 2.529
<b>TOTALE</b>	<b>77.776</b>	<b>2.155</b>	<b>4.732</b>	<b>31</b>	<b>4.470</b>	<b>22.874</b>	<b>112.038</b>

Per effetto dell'applicazione del metodo finanziario, come descritto nei criteri di redazione del bilancio consolidato, i due leasing finanziari relativi al fabbricato di via di Francia (Torre Nord) sono stati iscritti tra le immobilizzazioni.

<b>B) II 2 IMPIANTI E MACCHINARI</b>				
<b>Impianti e Macchinari</b>	<b>Imp. Telem. Torre Nord</b>	<b>Imp.Eletr. Condiz.Idr.</b>	<b>Totale</b>	
costo originario	105	5.613	5.718	
Acquisti		153	153	
ammortamenti accumulati	- 105	- 2.716	- 2.821	
ammortamenti dell'esercizio	-	- 426	- 426	
<b>TOTALE</b>	<b>-</b>	<b>2.624</b>	<b>2.624</b>	

<b>B) II 4 ALTRI BENI</b>					
<b>Altri beni</b>	<b>Macchine Elettroniche</b>	<b>Mobili e Attrezz.Ufficio</b>	<b>Impianti generici</b>	<b>Impianti da sciss.Rigenova</b>	<b>Totale</b>
costo originario	59	1.326	13	3	1.398
Dismissioni					-
Acquisti	1	1			2
ammortamenti accumulati	- 49	- 1.284	- 10	- 2	- 1.343
ammortamenti dell'esercizio	- 3	- 30	- 1	- -	- 34
<b>TOTALE</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>24</b>

<b>B) II 5 IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO</b>			
<b>Immobilizz. In corso</b>	<b>Immob. in corso</b>	<b>Immob. in corso da sciss. Rigenova</b>	<b>Totale</b>
costo originario	6.119	146	6.119
Dismissioni	- 24	- -	- 24
Acquisti			-
ammortamenti accumulati			-
ammortamenti dell'esercizio			-
<b>TOTALE</b>	<b>6.095</b>	<b>146</b>	<b>6.095</b>

#### IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Tale voce pari a Euro 274 migliaia (Euro 487 migliaia al 31.12.2016) risulta composta dalle voci di seguito dettagliate:

Euro migliaia	Saldo 31/12/2017	Saldo 31/12/2016	Variazione
III 1 b) Partecipazioni in imprese collegate			
SGM società cons.le per azioni	265	202	58
<b>TOTALE</b>	<b>265</b>	<b>202</b>	<b>58</b>
III 2 d) Crediti verso altri			
Depositi cauzionali	9	285	280
<b>TOTALE</b>	<b>9</b>	<b>285</b>	<b>280</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>	<b>274</b>	<b>487</b>	<b>338</b>

La partecipazione nella collegata SGM è valutata secondo il metodo del patrimonio netto.

## RIMANENZE DI IMMOBILI DA RIVENDERE

Tale voce, pari a Euro 95.118 migliaia (Euro 100.360 migliaia al 31.12.2016) comprende il valore di acquisto degli immobili trasferiti dal Comune di Genova alle società controllate Tono S.r.l. e a S.P.Im. S.p.A. che, alla data del 31.12.2017, risultano di proprietà.

Tale voce include anche le unità immobiliari non ancora vendute del complesso di Salita San Bartolomeo degli Armeni il cui iter autorizzativo è terminato nel 2015 con il collaudo tecnico.

Ricordiamo che il valore degli immobili oggetto del conferimento da parte del Comune di Genova è stato rettificato, nell'esercizio 2008, dall'Organo amministrativo ai sensi dell'articolo 2343, comma 3, del Codice Civile, con iscrizione a patrimonio netto di una minusvalenza pari a Euro 2.380 migliaia. Segnaliamo, inoltre, che a partire dall'esercizio 2011 l'immobile sito in via Maritano, oggetto di un'operazione di valorizzazione, è stato considerato nella voce "Immobilizzazioni in corso" così come l'incremento dei costi di valorizzazione sopportati durante l'operazione.

Con validità 1 gennaio 2017 sono pervenuti alla società, a seguito atto incorporazione di Ri.Genova – Riqualficazione Urbana Genova s.r.l., (n. rep. 41848 n. racc. 23803) redatto dal notaio Andrea Fusaro in data 23 dicembre 2016, n. 61 unità immobiliari di cui n. 41 ad uso abitativo, n. 17 ad uso non abitativo/commerciale.

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

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

<b>Immobilizzazioni in corso</b>	145.644,20
<b>Immobilizz. In comodato</b>	1.067.432,17
<b>Imobilizzazioni immateriali</b>	<b>1.213.076,37</b>
<b>Terrenti e fabbricati</b>	4.460.607,44
<b>Imobilizzazioni materiali</b>	<b>4.460.607,44</b>
<b>Magazzino immobili</b>	<b>1.247.267,99</b>
<b>TOTALE</b>	<b>6.920.951,80</b>



## CREDITI

### CREDITI VERSO CLIENTI

Il saldo, pari a Euro 1.516 migliaia (Euro 1.709 migliaia al 31.12.2016) include, per la parte rilevante, i crediti verso conduttori per i canoni di locazione, iscritti al valore di presunto realizzo; l'adeguamento del valore nominale dei crediti al presunto valore di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

### CREDITI VERSO COLLEGATE

Si tratta del credito, pari a Euro 300 migliaia (Euro 438 migliaia al 31.12.2016), che S.p.Im. S.p.A. vanta nei confronti della società collegata S.G.M. S.C.p.A..

### CREDITI VERSO CONTROLLANTE

I crediti verso il Comune di Genova, pari a Euro 75 migliaia (Euro 50 migliaia al 31.12.2016) sono costituiti da:

- per Euro 51 migliaia da crediti per amministrazione del "Matitone" e del "Mercato dei Fiori";
- per Euro 16 migliaia da crediti per servizi resi;
- per Euro 8 migliaia da crediti diversi.

### CREDITI VERSO IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DELLA CONTROLLANTE

I crediti verso il Comune di Genova, pari a Euro 179 migliaia (Euro 172 migliaia al 31.12.2016) costituiti da crediti commerciali derivanti da emissione fattura.

### CREDITI TRIBUTARI

Tale voce, pari a Euro 709 migliaia (Euro 1.358 migliaia al 31.12.2016), è costituita da:

€/000	Saldo 31/12/2017	Saldo 31/12/2016	Variazione
C/imposte a rimborso	34	33	1
Erario c/Ires-Irap	448	471	(23)
Erario c/Imposte indirette	215	845	(630)
Credito 190/2014	6	0	6

Bollo virtuale	1	1	0
Imposte anticipate	4	8	(4)
Totale	709	1.358	(649)

#### CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

Tale voce, pari a Euro 2.334 migliaia (Euro 2.835 migliaia al 31.12.2016), è costituita da crediti per imposte anticipate suddivise tra le società del Gruppo come di seguito dettagliato:

€/000	Saldo 31/12/2017	Saldo 31/12/2016	Variazione
SPIM S.p.A.	2.182	2.642	(460)
TONO S.p.A.	152	193	(41)
Totale	2.334	2.835	(501)

Le attività per imposte differite attive correlate alla contabilizzazione "IAS 17" del "Matitone" ammontano a Euro 1.843 migliaia.

#### CREDITI VERSO ALTRI

€/000	Saldo 31/12/2017	Saldo 31/12/2016	Variazione
Diversi	30	43	(13)
Amministrazioni cond.ni	162	209	(47)
Totale	192	252	(60)

Non esistono crediti incorporati in cambiali e titoli similari e crediti con scadenza superiore ai cinque anni.

#### **DISPONIBILITA' LIQUIDE**

Questo raggruppamento, pari a Euro 15.548 migliaia (Euro 12.187 migliaia al 31.12.2016), indica le disponibilità esistenti presso le banche e c/c postali, necessarie a far fronte ai debiti ed agli impegni assunti.

Per maggiori dettagli si rimanda al Rendiconto Finanziario.

#### **RATEI E RISCOINTI ATTIVI**

Il saldo, pari a Euro 12 migliaia (Euro 8 migliaia al 31.12.2016).

## PATRIMONIO NETTO

E' così composto:

€/000	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Capitale Sociale	136.355	136.355	0
Riserva Legale	630	630	0
Riserva straordinaria	1.332	1.332	0
Riserva Minus. Imm.	(1.404)	(2.345)	942
Riserva di consolidamento	939	939	0
(Perdite)/utili di esercizi precedenti	(7.800)	(7.017)	(783)
Risultato dell'esercizio	(11.886)	(578)	(11.308)
Patrimonio Netto di Gruppo	118.167	129.316	(11.149)
Capitale e riserve di terzi	93	93	0
Risultato di terzi	180	84	96
Patrimonio Netto di Terzi	273	177	96
Patrimonio netto	118.440	129.493	(11.053)

Il Capitale Sociale pari a Euro 136.355 migliaia è costituito da numero 136.355 azioni da Euro 1.000 ciascuna ed è interamente sottoscritto e versato. Il Capitale Sociale del Gruppo risulta interamente posseduto dal Comune di Genova.

Il raffronto tra il patrimonio netto e il risultato d'esercizio della Capogruppo, S.P.Im. S.p.A., ed i corrispondenti valori riportati nel bilancio consolidato di Gruppo, è riepilogato come segue (Euro):

DESCRIZIONE	Patrimonio Netto	Risultato
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>105.471.900</b>	<b>(14.329.714)</b>
<i>Rettifiche</i>		
- Eliminazione dei valori di carico delle partecipazioni consolidate	(61.386.488)	0
- Apporto delle società consolidate	54.946.784	(5.495.769)
- Dividendi	0	(102.926)
- Ripristino svalutazioni operate sul civilistico	5.502.977	5.388.942
- Leasing IAS 17	18.487.188	3.841.994
- Valutazione delle collegate	155.134	63.057
- Effetti fiscali sulle rettifiche di cons	(4.738.038)	(1.071.917)
<b>PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO</b>	<b>118.439.457</b>	<b>(11.706.333)</b>
- Quota dei terzi	272.771	179.622
<b>PATRIMONIO NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>118.166.686</b>	<b>(11.885.955)</b>

Di seguito viene riportata una tabella in cui è sinteticamente rappresentata la movimentazione del Patrimonio Netto di Gruppo

#### Prospetto delle movimentazioni del Patrimonio Netto Consolidato

	Saldo al 31-dic-16	Riclass	Distribuzione	Altre variazioni	Risultato	Saldo al 31-dic-17
Capitale sociale	136.355.000					136.355.000
Riserva legale	629.814				0	629.814
Riserve Straordinaria	1.332.192					1.332.192
Altre riserve	(2.345.256)	941.731			0	(1.403.525)
Utile (perdita) portato a nuovo	(7.016.981)	(782.858)			0	(7.799.839)
Riserva da consolidamento	939.000				0	939.000
Riserva da conversione	0			0	0	0
Riserva per copertura di flussi finanziari attesi	0					0
Utile (perdita) dell'esercizio	(577.680)	577.680			(11.885.955)	(11.885.955)
Riserva negativa per azioni in portafoglio	0					0
Sub Totale patrimonio netto (A)	129.316.089	736.553	0	0	(11.885.955)	118.166.687
Patrimonio netto di terzi	93.149					93.149
Utile (perdita) dell'esercizio di terzi	84.212	(84.212)			179.622	179.622
Sub Totale patrimonio netto (B)	177.361	(84.212)	0	0	179.622	272.771
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>129.493.450</b>	<b>652.341</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(11.706.333)</b>	<b>118.439.458</b>

## FONDI

### FONDO PER RISCHI E ONERI

I Fondi per rischi ed oneri, pari a Euro 21.093 migliaia (8.754 Euro migliaia al 31.12.2016) risulta prevalentemente costituito:

- per Euro 6.581 migliaia dal Fondo imposte differite passive principalmente correlato alle scritture IAS 17 del Matitone detenuto in leasing;
- per Euro 2.319 migliaia, dal fondo oneri conferito dal Comune di Genova all'atto del conferimento degli immobili destinato a coprire eventuali perdite derivanti dall'attività. L'ammontare originario del Fondo risultava essere di Euro 5.000 migliaia ed era stato costituito (trasferendo immobili del valore complessivo di Euro 5 milioni) al fine di dotare il Gruppo di mezzi idonei a far fronte alle spese riguardanti gli immobili conferiti dal Comune di Genova; il fondo risultava decrementato, per Euro 759 migliaia, a seguito dell'utilizzo a copertura della perdita realizzata nel 2003. Nel 2010

tale fondo è stato utilizzato per Euro 92 migliaia a copertura della perdita di pari importo e nel 2011 è stato utilizzato per ulteriori Euro 140 migliaia a copertura della svalutazione della regolazione finanziaria (credito verso Comune di Genova); nel 2012 è stato utilizzato per Euro 30 migliaia a copertura della svalutazione di alcuni immobili commerciali conferiti dal Comune di Genova; nel 2013 è stato utilizzato per Euro 52 migliaia a copertura della svalutazione di alcuni immobili conferiti dal Comune di Genova; nel 2015 per 622 migliaia a copertura perdite, nel 2016 per Euro 581 migliaia, nel 2017 è stato utilizzato per Euro 255 migliaia sempre a copertura perdite di Tono S.r.l.;

- per Euro 5.248 migliaia relativo allo stanziamento effettuato nel 2017 da S.V.I. in liquidazione per la causa tributaria pendente in seguito al rinvio della causa da parte della Corte di Cassazione alla Commissione Tributaria Provinciale;
- per Euro 30 migliaia, dal fondo prudenziale per altri contenziosi rilevati nei bilanci di esercizio. A seguito accordo transattivo presso la Commissione Prov.le del Lavoro si è provveduto a rettificare il fondo esistente da Euro 44 migliaia a Euro 35 migliaia. Tale importo è poi stato decurtato delle quote mensili pagate nell'esercizio in corso per un totale di Euro 5 migliaia.
- Per Euro 6.612 migliaia, dal fondo svalutazione relativo agli immobili merce iscritti a magazzino. Dalla perizia commissionata alla Società Yard Credit & Asset Management srl, consegnata a Spim a febbraio 2018, è emerso che il valore di mercato di alcuni immobili iscritti nelle rimanenze di magazzino al 31.12.2017 è inferiore al costo storico di iscrizione. Conseguentemente, sulla base di detta perizia, si è ritenuto opportuno procedere alla svalutazione indiretta mediante la costituzione di apposito Fondo svalutazione.

#### FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il fondo, pari a Euro 419 migliaia (Euro 384 migliaia al 31.12.2016), riflette il debito nei confronti dei dipendenti in carico alla Capogruppo S.P.Im. S.p.A. :

Saldo al 31/12/2016	€	384
Utilizzi 2017	€	(7)
Altre variazioni	€	(2)

Accantonamento 2017	€	<u>44</u>
Saldo al 31/12/2017	€	419

## DEBITI

I debiti, pari a Euro 86.645 migliaia (Euro 88.405 migliaia al 31.12.2016), sono così rappresentati:

- Debiti verso banche a medio e lungo termine Euro, 74.289 migliaia (79.864 Euro migliaia al 31.12.2016).

Tale voce comprende

- il mutuo ipotecario contratto dalla Capogruppo, scadente nel 2019, per Euro 1.816 migliaia;
  - il debito contratto per le operazioni di leasing immobiliare sopra descritte, pari a Euro 42.391 migliaia;
  - il mutuo ipotecario Carige, di durata trentennale, sottoscritto per finanziare al 50% la costruzione del mercato ortofrutticolo, per Euro 15.095 migliaia;
  - Il finanziamento a Medio lungo termine contratto da Nuova Foce S.r.l. per Euro 14.590 migliaia;
  - Il finanziamento Carige pervenuto a seguito scissione Ri.Genova e relativo a ristrutturazioni edilizie per Euro 898 migliaia.
- Debiti verso banche a breve termine, Euro 8.406 migliaia (4.944 Euro migliaia al 31.12.2016).

Tale voce comprende:

- la quota a breve del debito verso la società di leasing, pari Euro 2.879 migliaia;
- le rate di mutuo relative alla costruzione del mercato ortofrutticolo, per Euro 431 migliaia;
- il debito verso San Paolo IMI contratto dalla Capogruppo per Euro 1.748 migliaia;
- il debito verso Carige pervenuto a seguito scissione Ri.Genova e relativo a ristrutturazioni edilizie per Euro 1.524 migliaia;

- il debito verso BNL pervenuto a seguito scissione Ri.Genova e relativo all'acquisizione di immobili ad uso abitativo e relative ristrutturazioni edilizie per Euro 1.800 migliaia;
  - debiti per interessi passivi e spese per Euro 24 migliaia.
- Debiti verso fornitori, Euro 2.695 migliaia (Euro 1.217 migliaia al 31.12.2016).
- Trattasi di debiti per fatture ricevute e da ricevere per beni e prestazioni di terzi.
- Debiti verso controllante, Euro 13 migliaia (Euro 7 migliaia al 31.12.2016).
- Trattasi di debiti verso il Comune di Genova relativi alle prestazioni fornite alle società del Gruppo in base ai contratti di servizio in essere.
- Debiti verso collegate, Euro 11 migliaia (Euro 0 migliaia al 31.12.2016).
- Trattasi di debiti verso la Società Gestione Mercato relativi alle prestazioni fornite alle società.
- Debiti tributari, Euro 177 migliaia (Euro 163 migliaia al 31.12.2016).
- Il saldo al 31.12.2017 è principalmente costituito dal debito per ritenute versate nel mese di gennaio 2017 per Euro 25 migliaia, dal debito verso l'erario per Iva in split payment per Euro 38 migliaia e per Euro 114 migliaia dalla contabilizzazione dell'IVA indetraibile sui servizi intragruppo.
- Debiti vs/Istituti di previdenza e sicurezza sociale, Euro 48 migliaia (Euro 50 migliaia al 31.12.2016)
- Il saldo al 31.12.2017 è costituito principalmente dal debito verso Inps per Euro 48 migliaia.
- Altri debiti, Euro 1.344 migliaia (Euro 2.159 migliaia al 31.12.2016).
- Tale voce è costituita principalmente da debiti verso IRE per Euro 339 migliaia relativi al conguaglio da scissione di Ri.Genova, debiti verso gli amministratori di condominio per Euro 102 migliaia, da depositi cauzionali e acconti ricevuti sulle vendite per Euro 71 migliaia, su contratti di locazione per Euro 220 migliaia, da emolumenti degli organi sociali per Euro 58 migliaia, da debiti verso il personale per rateo ferie 13° e 14° per Euro 64 migliaia e da debiti diversi per 489 Euro migliaia di cui la voce più rilevante riguarda un debito pervenuto dalla scissione Ri.Genova di € 450 migliaia quale fondo rivitalizzazione zona Maddalena.

## RATEI E RISCOINTI PASSIVI

Il saldo, pari ad Euro 11.303 migliaia (Euro 11.963 migliaia al 31.12.2016), risulta principalmente costituito (Euro 6.334 migliaia) dall'importo del risconto sulla plusvalenza determinatasi nel 2003 a seguito della sottoscrizione del contratto di leaseback e riscontata lungo la durata del contratto (scadenza 2023). La voce accoglie inoltre l'importo di Euro 4.442 migliaia, pervenuto a Spim S.p.A. a seguito della fusione per incorporazione con Tunnel S.r.l. in liquidazione avvenuta nell'esercizio 2016. L'importo rappresenta il contributo ricevuto dalla Cassa Depositi e Prestiti nell'esercizio 2002 volto a coprire le spese per la progettazione preliminare del tunnel sub portuale di Genova. Tale tipo di contributo, commisurato al costo delle immobilizzazioni materiali, è stato contabilizzato secondo il metodo della riduzione del costo dei cespiti cui si riferisce, concorrendo così indirettamente alla formazione del reddito d'impresa sotto forma di minori quote di ammortamento fisicamente deducibili. Tale prescrizione è stata attuata con il metodo del rinvio per competenza agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione dello stesso tra i risconti passivi in quanto le immobilizzazioni cui è stato destinato, ad oggi, risultano ancora sospese nel conto "Immobilizzazioni in corso".

## CREDITI E DEBITI IN VALUTA

Non esistono né crediti né debiti in valuta.

## COMMENTO ALLE VOCI DI CONTO ECONOMICO

### VALORE DELLA PRODUZIONE

Euro 12.917 migliaia (Euro 12.122 migliaia al 31.12.2016)

Deriva dai ricavi di vendita di immobili (Euro 3.557 migliaia), dai corrispettivi relativi ai contratti di locazione in essere (Euro 7.637 migliaia), da altri ricavi e sopravveniente (Euro 4.116 migliaia) e dalla variazione delle rimanenze di immobili da rivendere (Euro -3.188 migliaia).

### COSTI DELLA PRODUZIONE

Euro 22.355 migliaia (Euro 10.445 migliaia al 31.12.2016)



B6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci Euro 404 migliaia (Euro 315 migliaia al 31.12.2016).

B7) per servizi Euro 3.127 migliaia (Euro 3.297 migliaia al 31.12.2016)

Euro migliaia	31/12/2017	31/12/2016
Spese legali e notarili	126	104
Consulenze	122	159
Acqua e gas	14	4
Energia elettrica	662	654
Servizi di pulizia	14	9
Manutenzione e gestione impianti	49	30
Gestioni condominiali	1.145	1.212
Assicurazioni	54	56
Spese postali,corrieri,spedizioni	4	1
Telefonia	10	11
Mensa	18	18
Prestazioni relative ad immobili di proprietà	52	116
Pubblicità	7	11
Certificazione bilancio	40	52
Revisioni e controllate e controllante	8	20
Compensi amministratori	68	65
Compensi sindaci	51	51
Varie automezzi	4	2
Prestazioni da riadd.Comune di Genova	262	216
Altre prestazioni	402	359
Commissioni e oneri bancari	15	31
IVA Indetraibile su servizi	0	117
Totale	3.127	3.297

B8) Costi per godimento beni di terzi Euro 23 migliaia (Euro 6 migliaia al 31.12.2016);

B9) Costi del personale per Euro 699 migliaia (Euro 693 migliaia al 31.12.2016):

Il numero dei dipendenti a fine 2017 è pari a 13 unità in carico alla Capogruppo: 3 quadri e 10 impiegati.

B10) Ammortamenti e svalutazioni

immobilizzazioni immateriali Euro 54 migliaia (Euro 8 migliaia al 31.12.2016)

immobilizzazioni materiali Euro 2.989 migliaia (Euro 2.987 migliaia al 31.12.2016)

B12 ) Accantonamenti per rischi per Euro 11.853 migliaia (Euro 72 migliaia al 31.12.2016)

B13 ) Altri Accantonamenti per Euro 91.418 migliaia (Euro 0 migliaia al 31.12.2016)

B14) Oneri diversi di gestione per Euro 3.113 migliaia (Euro 2.966 migliaia al 31.12.2016)

#### ONERI DIVERSI DI GESTIONE (importi in migliaia di Euro)

##### Oneri tributari indiretti:

Valori bollati e marche	€	28
Vidimazione libri sociali	€	2
Altre imposte e tasse	€	94
IMU	€	2.712
Oneri CCIAA	€	2
Imposta registro	€	90
Sanzioni	€	1
Altri costi di esercizio	€	152
Iva indetraibile pro rata	€	32

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Saldo Euro 977 migliaia (Euro 1.000 migliaia al 31.12.2016)

I proventi, pari a Euro 8 migliaia (Euro 31 migliaia al 31.12.2016), sono costituiti da interessi attivi su c/c bancari e postali e su titoli.

Gli oneri, pari a Euro 985 migliaia (Euro 1.030 migliaia al 31.12.2016), si riferiscono agli interessi passivi e oneri maturati sui finanziamenti in essere, tutti relativi ad operazioni immobiliari.

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA FINANZIARIE

La voce è positiva per Euro 63 migliaia (Euro 58 migliaia al 31.12.2016).

E' determinata dal risultato della partecipazione in S.G.M., consolidata secondo il metodo del patrimonio netto.

IMPOSTE SUL REDDITO

Saldo Euro 1.355 migliaia, contro Euro 1.229 migliaia al 31.12.2016.

Tale valore è composto principalmente dalle imposte correnti e differite contabilizzate dalla società del Gruppo e dalle imposte differite attive e passive correlate alla scrittura "IAS17" riguardante il "Matitone".

## NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI

	2017	2016	N° medio
Quadri e Impiegati	13	13	13
Dirigenti	0	0	0

Il Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro applicato è quello del Commercio.

AMMONTARE DEI COMPENSI SPETTANTI AGLI AMMINISTRATORI, AI SINDACI E ALLA SOCIETA' DI REVISIONE.

Si evidenzia di seguito l'ammontare dei compensi spettanti agli amministratori e ai sindaci della società controllante S.p.Im. S.p.A. .

Qualifica	Compenso
Amministratori	€ 53.002
Collegio Sindacale	€ 32.448
Società di Revisione	€ 44.207

#### INFORMATIVA SU STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Nell'esercizio 2017 non vi sono stati strumenti finanziari derivati.

#### OPERAZIONI REALIZZATE CON PARTI CORRELATE

Le società del Gruppo non hanno posto in essere operazioni con parti correlate ad esclusione di quanto evidenziato nella Relazione sulla gestione.

ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE A CONDIZIONE CHE I RISCHI E I BENEFICI DA ESSI DERIVANTI SIANO SIGNIFICATIVI E L'INDICAZIONE DEGLI STESSI SIA NECESSARIA PER VALUTARE LA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA E IL RISULTATO ECONOMICO DELLA SOCIETA'

Non risultano accordi stipulati dalle Società del Gruppo di cui al presente punto.



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
185 0 0 N. 2018-DL-225 DEL 10/07/2018 AD OGGETTO:  
S.P.I.M. S.p.A.: Indirizzi in merito alla riduzione del capitale sociale di  
Spim. S.p.A**

**PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

10/07/2018

Il Dirigente Responsabile  
[Dott.ssa Lidia Bocca]



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO  
ART. 7, COMMA 3, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

<b>CODICE UFFICIO: 185 0 0</b>	<b>DIREZIONE PIANIFICAZIONE STRATEGICA E GOVERNANCE SOCIETARIA</b>
<b>Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-225 DEL 10/07/2018</b>	

<b>OGGETTO: S.P.I.M. S.p.A.: Indirizzi in merito alla riduzione del capitale sociale di Spim. S.p.A</b>
---

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno	
			Anno	Numero

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato):

Tipo inventario e categoria inventariale	Tipo partecipazione (controllata/collegata o altro)	Descrizione	Valore attuale	Valore post-delibera

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

Effetti negativi su conto economico	
Effetti negativi su stato patrimoniale	

Osservazioni del Dirigente proponente:

Genova, 10 / 07 / 2018

Il Dirigente  
Dott.ssa Lidia Bocca

Documento Firmato Digitalmente



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
185 0 0 N. 2018-DL-225 DEL 10/07/2018 AD OGGETTO:  
S.P.I.M. S.p.A.: Indirizzi in merito alla riduzione del capitale sociale di  
Spim. S.p.A**

**PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 - comma 1 - T.U. D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento.

11/07/2018

Il Dirigente Responsabile  
[Dott. Giovanni Librici]





COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
185 0 0 N. 2018-DL-225 DEL 10/07/2018 AD OGGETTO:  
S.P.I.M. S.p.A.: Indirizzi in merito alla riduzione del capitale sociale di  
Spim. S.p.A**

<b>ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)</b>
---

Non necessita.
----------------

11/07/2018

Il Direttore Servizi Finanziari  
[Dott. Giovanni Librici]