

## 713 - BILANCIO CONSOLIDATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2017

### **SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE - S.P.IM. - S.P.A.**

#### **DATI ANAGRAFICI**

Indirizzo Sede legale: GENOVA GE VIA DI FRANCIA 1  
Codice fiscale: 08866890158  
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI CON SOCIO  
UNICO

#### **Indice**

Capitolo 1 - PROSPETTO CONTABILE PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL .....	2
Capitolo 2 - NOTA INTEGRATIVA .....	8
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA .....	36
Capitolo 4 - RELAZIONE GESTIONE .....	40
Capitolo 5 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE .....	58
Capitolo 6 - RELAZIONE SINDACI .....	64
Capitolo 7 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA .....	69

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

Prospetto contabile del Bilancio consolidato chiuso al 31-12-2017

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

## Stato patrimoniale consolidato

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.034.477	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	145.644	-
7) altre	17.993	17.918
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>1.198.114</b>	<b>17.918</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	112.038.458	110.051.988
2) impianti e macchinario	2.624.590	2.897.396
4) altri beni	25.237	56.424
5) immobilizzazioni in corso e acconti	6.094.790	6.119.183
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>120.783.075</b>	<b>119.124.991</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	265.034	201.977
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>265.034</b>	<b>201.977</b>
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.960	285.382
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>8.960</b>	<b>285.382</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>8.960</b>	<b>285.382</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>273.994</b>	<b>487.359</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>122.255.183</b>	<b>119.630.268</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
4) prodotti finiti e merci	95.118.132	100.359.705
<b>Totale rimanenze</b>	<b>95.118.132</b>	<b>100.359.705</b>
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.515.837	1.709.216
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>1.515.837</b>	<b>1.709.216</b>
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.046	150.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	288.000	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	74.783	49.878
<b>Totale crediti verso controllanti</b>	<b>74.783</b>	<b>49.878</b>
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	179.203	171.517
<b>Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>	<b>179.203</b>	<b>171.517</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	709.278	1.358.318
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>709.278</b>	<b>1.358.318</b>
5-ter) imposte anticipate	2.334.461	2.834.783

v.2.7.2

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

5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	191.703	252.349
Totale crediti verso altri	191.703	252.349
Totale crediti	5.305.311	6.814.061
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	15.548.386	12.144.458
3) danaro e valori in cassa	-	42.500
Totale disponibilità liquide	15.548.386	12.186.958
Totale attivo circolante (C)	115.971.829	119.360.724
D) Ratei e risconti	12.339	8.447
Totale attivo	238.239.351	238.999.439
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto di gruppo		
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
Riserva di consolidamento	939.000	939.000
Varie altre riserve	(1.403.525)	(2.345.256)
Totale altre riserve	867.667	(74.064)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(7.799.839)	(7.016.981)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(11.885.955)	(577.680)
Totale patrimonio netto di gruppo	118.166.687	129.316.089
Patrimonio netto di terzi		
Capitale e riserve di terzi	93.149	93.149
Utile (perdita) di terzi	179.622	84.212
Totale patrimonio netto di terzi	272.771	177.361
Totale patrimonio netto consolidato	118.439.458	129.493.450
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	6.580.585	5.801.437
4) altri	14.512.808	2.952.992
Totale fondi per rischi ed oneri	21.093.393	8.754.429
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	419.449	383.792
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.406.144	4.944.310
esigibili oltre l'esercizio successivo	74.289.215	79.864.073
Totale debiti verso banche	82.695.359	84.808.383
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.695.303	1.217.056
Totale debiti verso fornitori	2.695.303	1.217.056
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.492	-
Totale debiti verso imprese collegate	11.492	-
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.086	6.701
Totale debiti verso controllanti	13.086	6.701
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	177.366	163.226
Totale debiti tributari	177.366	163.226
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		

v.2.7.2

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

esigibili entro l'esercizio successivo	47.959	50.214
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	47.959	50.214
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.343.518	2.159.491
Totale altri debiti	1.343.518	2.159.491
Totale debiti	86.984.083	88.405.071
E) Ratei e risconti	11.302.968	11.962.697
Totale passivo	238.239.351	238.999.439

## Conto economico consolidato

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	15.797.011	11.194.268
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(6.535.002)	(3.187.738)
5) altri ricavi e proventi		
altri	3.655.369	4.115.943
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>3.655.369</b>	<b>4.115.943</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>12.917.378</b>	<b>12.122.473</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	403.857	314.615
7) per servizi	3.127.187	3.296.689
8) per godimento di beni di terzi	23.260	5.971
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	41.205
e) altri costi	2.433	3.266
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>699.232</b>	<b>692.625</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	54.048	8.264
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.989.090	2.986.595
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	102.142
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>3.043.138</b>	<b>3.097.001</b>
12) accantonamenti per rischi	11.853.496	71.948
13) altri accantonamenti	91.419	-
14) oneri diversi di gestione	3.113.180	2.965.655
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>22.354.769</b>	<b>10.444.504</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(9.437.391)</b>	<b>1.677.969</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	8.161	31.037
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>8.161</b>	<b>31.037</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>8.161</b>	<b>31.037</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	984.827	1.030.626
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>984.827</b>	<b>1.030.626</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(976.666)</b>	<b>(999.589)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	63.057	57.730
<b>Totale rivalutazioni</b>	<b>63.057</b>	<b>57.730</b>
<b>Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)</b>	<b>63.057</b>	<b>57.730</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>(10.351.000)</b>	<b>736.110</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	22.693	155.247
<b>imposte differite e anticipate</b>	<b>1.332.640</b>	<b>1.074.331</b>

v.2.7.2

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

---

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.355.333	1.229.578
21) Utile (perdita) consolidati dell'esercizio	(11.706.333)	(493.468)
Risultato di pertinenza del gruppo	(11.885.955)	(577.680)
Risultato di pertinenza di terzi	179.622	84.212



# **Bilancio Consolidato Gruppo SPIM 2017**

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 2017 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 2017, 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 2017 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.

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 2017 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.Im. 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 simili per zone e tipologia. Il costo include tutti i costi di acquisto e i costi sostenuti per portare le rimanenze nelle condizioni in cui si trovano alla data di Bilancio: 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, un apposito fondo rischi accantonato dalla controllata in liquidazione S.V.I. S.r.l. in liquidazione 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. S.r.l. in liquidazione.

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 (Euro 18 migliaia al 31.12.2016), sono principalmente in capo alla Società Controllante S.p.Im. S.p.A. come di seguito dettagliate (valori in Euro migliaia):

<b>B) I 7 IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>			
<b>Immobilizz. Immateriali</b>	<b>Software</b>	<b>Immobili in comodato d'suo scissione 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

La voce "Immobilizzazioni materiali" ammonta 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.Elettr. 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>Imm ob. 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
<b>III 1 b) Partecipazioni in imprese collegate</b>			
SGM società cons.le per azioni	265	202	58
<b>TOTALE</b>	<b>265</b>	<b>202</b>	<b>58</b>
<b>III 2 d) Crediti verso altri</b>			
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 Spim S.p.A., a seguito dell'atto notarile di scissione integrale per incorporazione di Ri.Genova S.r.l. – 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>Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>1.213.076,37</b>
<b>Terreni e fabbricati</b>	4.460.607,44
<b>Immobilizzazioni 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/lres-lrap	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)
<b>Totale</b>	<b>709</b>	<b>1.358</b>	<b>(649)</b>

#### 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)
<b>Totale</b>	<b>2.334</b>	<b>2.835</b>	<b>(501)</b>

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)
<b>Totale</b>	<b>192</b>	<b>252</b>	<b>(60)</b>

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 RISCONTI 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)
<b>Patrimonio Netto di Gruppo</b>	<b>118.167</b>	<b>129.316</b>	<b>(11.149)</b>
Capitale e riserve di terzi	93	93	0
Risultato di terzi	180	84	96
<b>Patrimonio Netto di Terzi</b>	<b>273</b>	<b>177</b>	<b>96</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>118.440</b>	<b>129.493</b>	<b>(11.053)</b>

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>
<b><u>Rettifiche</u></b>		
- 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>
- <i>Quota dei terzi</i>	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 5.241 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. Tale accantonamento, come meglio illustrato nel fascicolo di bilancio della Società, è stato determinato con il metodo del valore atteso, ossia facendo una media delle perdite attese nell'ipotesi maggiormente favorevole ed in quella meno favorevole;
- 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 nella voce Rimanenze. Dalla perizia commissionata alla Società Yard Credit & Asset Management S.r.l., consegnata a Spim a febbraio 2018, è emerso che il valore di mercato di alcuni immobili iscritti nella voce Rimanenze al 31.12.2017 è 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.

#### 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. :

(valori in Euro migliaia)

20

Saldo al 31/12/2016	€	384
Utilizzi 2017	€	(7)
Altre variazioni	€	(2)
Accantonamento 2017	€	<u>44</u>
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>€</b>	<b>419</b>

## DEBITI

I debiti, pari a Euro 86.984 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 infragruppo.
- 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 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 Euro 450 migliaia quale fondo rivitalizzazione zona Maddalena.

## **RATEI E RISCONTI 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

Il Valore della Produzione ammonta ad Euro 12.917 migliaia (Euro 12.122 migliaia al 31.12.2016)

Nel dettaglio, la voce è composta dai ricavi di vendita di immobili per Euro 3.557 migliaia, dai corrispettivi relativi ai contratti di locazione in essere per Euro 7.637 migliaia, da altri ricavi e

soppravveniente per Euro 4.116 migliaia e dalla variazione delle rimanenze di immobili da rivendere per Euro -3.188 migliaia.

#### COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione ammontano ad Euro 22.355 migliaia (Euro 10.445 migliaia al 31.12.2016) e sono composti da:

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
<b>Totale</b>	<b>3.127</b>	<b>3.297</b>

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

25

Iva indetraibile pro rata € 32

#### PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I Proventi ed Oneri finanziari ammontano ad 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).

Tale posta è determinata dal risultato della partecipazione in S.G.M., consolidata secondo il metodo del patrimonio netto.

#### IMPOSTE SUL REDDITO

Le imposte sul reddito ammontano ad 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.

*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.*

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DI S.P.IM. S.P.A.

L'anno 2018, il giorno 25 del mese di luglio, alle ore 10.00, presso la sede sociale, si è riunita, in seconda convocazione, l'Assemblea Ordinaria di S.P.Im. S.p.A., con sede in Genova, Via di Francia 1, capitale sociale Euro 136.355.000,00 i.v., iscritta al n. 332837 del R.E.A. di Genova, Codice Fiscale e Numero di registro delle Imprese 08866890158 e Partita IVA 03288300100, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

1. Approvazione bilancio d'esercizio al 31/12/2017 e bilancio consolidato al 31/12/2017
2. Nomina Organo Amministrativo e determinazione compensi
3. Nomina Collegio Sindacale e determinazione compensi.

Sono presenti il presidente e amministratore delegato dott. Stefano Franciolini, i consiglieri dott. Natale Gatto e il notaio Federica Solimena.

Per il Collegio Sindacale sono presenti il Presidente, Dott. Paolo Macchi e la dott.ssa Sophia Mariano. Assente giustificato il dott. Clemente Bianco.

E' presente l'azionista Comune di Genova, rappresentato dall'assessore avv. Pietro Piciocchi munito di apposita delega che si allega agli atti.

L'Assemblea invita il Presidente Stefano Franciolini ad assumere la Presidenza.

Il Presidente, constatata la regolarità della convocazione, avvenuta, ai sensi dell'art. 10 dello statuto sociale, a mezzo fax in data 15 giugno 2018, rilevata la presenza dell'intero capitale sociale di € 136.355.000,00, composto di n. 136.355 azioni da euro 1.000 cadauna, intestate al Comune di Genova, rappresentato dall'assessore avv. Pietro Piciocchi, dichiara l'Assemblea regolarmente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti posti all'Ordine del Giorno. Il Presidente dichiara aperta la seduta ed invita, con il consenso dell'Assemblea, a fungere da segretario la sig.ra Elisabetta Coglio.

L'Assemblea passa quindi alla trattazione del punto all'Ordine del Giorno: "Approvazione bilancio d'esercizio al 31/12/2017 e approvazione bilancio consolidato al 31/12/2017".

Il Presidente dà lettura, all'Assemblea, del Bilancio della Società chiuso al 31.12.2017, del Bilancio Consolidato delle relative Relazioni sulla Gestione e delle Relazioni di Certificazione del Bilancio consolidato e civilistico redatte dalla Società di Revisione "Deloitte & Touche S.p.A".

Il Presidente del Collegio Sindacale dà lettura delle Relazioni del Collegio stesso al Bilancio di esercizio e al bilancio consolidato.

Il Presidente dà atto che tutti i documenti, prima richiamati, sono rimasti depositati presso la sede sociale nei quindici giorni precedenti la presente Assemblea, ai sensi di legge.

L'Assemblea, udita l'esposizione del Presidente, preso atto del parere favorevole espresso dal Collegio Sindacale e dal socio Unico all'unanimità

delibera

di approvare il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 con la relativa Relazione sulla Gestione, il tutto come sopra allegato e di riportare a nuovo la perdita di € 14.329.714

Delibera inoltre di approvare il Bilancio Consolidato al 31/12/2017.

Esaurita la trattazione del primo punto all'ordine del giorno si passa alla trattazione del secondo e del terzo punto all'ordine del giorno "nomina organo amministrativo, nomina collegio sindacale e determinazione compensi".

Il Presidente comunica che con l'approvazione del bilancio d'esercizio 2017 viene a scadere il periodo di carica del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e invita pertanto l'assemblea a deliberare in merito.

Il socio unico Comune di Genova, rappresentato dall'assessore Pietro Piciocchi dichiara di rinviare la nomina del nuovo organo amministrativo e del nuovo collegio sindacale. Il consiglio di amministrazione ed il Collegio Sindacale pertanto rimarranno in carica fino a nuova nomina entro comunque il termine massimo di 45 giorni imposto dall' art. 1 D.L.

293/1994 (convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 15 luglio 1994, n. 444).

Il presidente fa presente che l'organo amministrativo nel sopra menzionato nel periodo di 45 giorni svolgerà un'attività di ordinaria amministrazione, e, pertanto chiede al Socio di esprimersi in merito all'avvio dell'iter relativo alla fusione per incorporazione della controllata Tono S.r.l. in S.P.Im S.p.A. Il Socio chiede all'organo amministrativo di proseguire l'iter della fusione a partire dall'approvazione del progetto di fusione da parte dello stesso organo amministrativo.

Il presidente ricorda che con delibera di Giunta n° 45 del 12 luglio 2018 e di Consiglio Comunale n° 50 del 24 luglio 2018, il Comune di Genova ha deciso di coprire le perdite maturate da SPIm fino al 31/12/2017 e iscritte al suo patrimonio netto per complessivi Euro 32.378.999, con riduzione di pari importo a carico del capitale sociale. Si rende pertanto necessaria la convocazione di un'Assemblea Straordinaria che sin d'ora viene stabilita per il prossimo 2 agosto alle ore 18.30 con il seguente ordine del giorno:

“Riduzione facoltativa del capitale sociale per perdite inferiori al terzo al fine dell'adeguamento contabile tra capitale sociale e patrimonio netto della società, non comportante restituzione al Socio, né liberazione da obblighi di conferimento (in applicazione analogica di quanto disposto dall'art. 2446 primo comma del codice civile”.

Nessuno avendo chiesto ulteriormente la parola ed essendo così esaurito quanto posto all'ordine del giorno, alle ore 10.30 è sciolta la seduta e redatto verbale di quanto deliberato.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Segretario  
(Elisabetta Coglio)

Il Presidente  
(Stefano Franciolini)

*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	€ 105.471.899
risultato economico al 31.12.2017	€ (14.329.714)

### 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:

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 Focè 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 nella voce Rimanenze. Dalla perizia commissionata alla Società Yard Credit & Asset Management S.r.l., consegnata a Spim S.p.A. a febbraio 2018, è emerso che il valore di mercato di alcuni immobili iscritti nella voce Rimanenze al 31.12.2017 è 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;
- 📌 contenuta redditività degli immobili locati
  - in particolare l'immobile Torre Nord, adibito principalmente alla locazione degli uffici del Socio Unico risulta gravato da un indebitamento, particolarmente oneroso in termini di rimborso, ovvero 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. Le risorse finanziarie di Nuova Foce, infatti, non sono adeguate a far fronte all'attività operativa ed al rimborso delle passività e, nonostante il valore economico delle rimanenze sia stato confermato dalla recente perizia di Colliers Real Estate, le attuali risorse finanziarie continuano ad essere garantite dalla Vostra Società in forza del contratto di finanziamento del 5 dicembre 2014 e dalla lettera emessa in data 7 giugno 2018, con cui Spim si impegna a "continuare a finanziare ed a sostenere patrimonialmente Nuova Foce al fine di assicurare sia l'adempimento delle sue obbligazioni sia la sua regolare prosecuzione e continuità di impresa senza che si verifichi alcuna diminuzione nella sua capacità di operare regolarmente, il tutto almeno relativamente all'esercizio di riferimento del bilancio oggetto di approvazione e di quello immediatamente successivo". Sulla base di tali elementi, pertanto, Nuova Foce ha redatto il bilancio 2017 nel presupposto della continuità aziendale. La capacità di Nuova Foce di assolvere le proprie obbligazioni è legata quindi o alla cessione delle rimanenze o al mantenimento delle risorse finanziarie da parte della Vostra Società.
- ✚ 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 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.

## 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 dal Gruppo riguardano il rischio operativo, rappresentato dai rischi legati all'andamento delle vendite degli immobili, e i rischi finanziari.

I principali rischi a cui il Gruppo è sottoposto 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 prevalentemente dall'evoluzione dell'attuale crisi del mercato immobiliare.

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

#### Rischio di liquidità

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

#### CONTINUITA' AZIENDALE

Come segnalato in altre parti della presente relazione il Gruppo 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.

Evidenziamo di seguito le aree di crisi che hanno contribuito al risultato negativo del Gruppo e che potrebbero generare uno scenario di incertezza, nonché gli elementi posti alla base del piano di risanamento che hanno consentito agli Amministratori di predisporre il bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 nel presupposto della continuità aziendale.

In particolare, le aree di crisi:

- 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.

E i conseguenti elementi alla base del piano di risanamento:

- 1) Interventi in ambito finanziario con particolare riferimento a quando 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.

Si segnalano, a questo proposito, i passi intrapresi riguardanti l'evoluzione del progetto delle aree ex Fiera di Genova acquisite tramite la Società controllata Nuova Foce S.r.l., per cui la Società ha assunto un significativo impegno finanziario (avvalorato dalla lettera di impegno di finanziamento e sostegno patrimonialmente inviata in data 07/06/2018) e per il quale, allo stato attuale, sono state avviate dal Comune di Genova le azioni necessarie alla vendita della partecipazione, anche nell'ambito del proprio potere di direzione e coordinamento, come meglio descritto al paragrafo "Evoluzione prevedibile sulla gestione - Nuova Foce"

#### 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>Ricavi</b>	19.452.380	15.310.211
Costo del venduto	(6.938.859)	(3.502.353)
<b>Gross Margin</b>	12.513.521	11.807.858
<i>GM %</i>	64%	77%
Servizi	(3.127.187)	(3.296.689)
<b>Margine di contribuzione</b>	9.386.334	8.511.169
<i>MDC %</i>	48%	56%
Costi fissi operativi	(3.835.672)	(3.664.251)
<b>EBITDA</b>	5.550.661	4.846.918
<i>EBITDA %</i>	29%	32%
Ammortamenti e accantonamenti	(14.988.053)	(3.168.950)
<b>EBIT</b>	(9.437.391)	1.677.968
<i>EBIT %</i>	-49%	11%
Saldo gestione finanziaria	(913.608)	(941.858)
Saldo gestione straordinaria	0	0

<b>EBT</b>	(10.350.999)	736.110
<i>EBT %</i>	-53%	5%
Imposte d'esercizio	(1.355.333)	(1.229.578)
Risultato esercizio di terzi	179.622	84.212
Risultato esercizio di Gruppo	(11.885.955)	(577.680)
<b>Risultato d'esercizio complessivo</b>	(11.706.333)	(493.468)
<i>Risultato d'esercizio %</i>	-60%	-3%

In primo luogo, dal punto di vista economico occorre in primo luogo evidenziare che il risultato economico consolidato risente positivamente (per circa Euro 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, della perdita d'esercizio registrata dalla controllata Nuova Foce S.r.l., ed infine delle perdite di S.V.I. S.r.l. in liquidazione in seguito all'accantonamento al fondo rischi per il contenzioso pendente con l'Agenzia delle Entrate.

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>	207.099.274	211.253.096	(4.153.821)
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>	207.099.274	211.253.096	(4.153.822)

## 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.

12

	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	5.735.907			1.415.085	<b>1.415.085</b>
<b>SVI</b>	500	307.427	62.027	369.954			176.804	<b>176.804</b>
<b>S.Bartolomeo</b>	11.100		130.984	142.084			21.474	<b>21.474</b>
<b>totale</b>				<b>11.635.924</b>				<b>1.918.829</b>

	RICAVI				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		526.250	
<b>SVI</b>		500		500	
<b>S.Bartolomeo</b>		11.100		11.100	
<b>totale</b>				<b>751.640</b>	

		CREDITI			DEBITI		
		crediti comm.li	crediti finanziari c/c corrispond.	crediti vari a breve consolidato fiscale	debiti comm.li	debiti finanziari c/c corrispond.	debiti vari a breve consolidato fiscale
<b>SGM</b>		300.046			11.492		
<b>totale</b>				<b>300.046</b>			
		RICA VI			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>

**SPIM**

	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>

	RICAIVI			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>	

**TONO**

	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>			4.742			328
<b>totale</b>			<b>4.742</b>			<b>328</b>

	RICAIVI			COSTI	
	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>	0		74.783	0		13.088
<b>Totale generale</b>	74.783			13.088		
	RICAIVI			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>	3.357.545	32.787	602.791	0	3.531	
<b>Totale generale</b>	3.993.123			3.531		

**Spim rapporti con altre controllate dalla controllante**

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

<b>totali</b>	171.517					
---------------	---------	--	--	--	--	--

	RICAVID			COSTI		
	vendite	prestazioni contratto servizio	altri proventi	altri costi	prestazioni di servizio	immobilizz.
<b>Amt</b>			281.176			

<b>totali</b>	281.176					
---------------	---------	--	--	--	--	--

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

<b>totali</b>	7.686					
---------------	-------	--	--	--	--	--

	RICAVID			COSTI		
	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, li 15 giugno 2018

L'Amministratore Delegato

(Dott. Stefano Franciolini)

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

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

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

**Relazione della Società di Revisione  
Indipendente**



Deloitte & Touche S.p.A.  
Via Petrarca, 2  
16121 Genova  
Italia

Tel: +39 010 5317011  
Fax: +39 010 5317022  
www.deloitte.it

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

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

### **RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO**

#### **Giudizio**

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

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

#### **Elementi alla base del giudizio**

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

#### **Richiamo d'informativa**

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

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

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

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Verona

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese Milano n. 03049560166 - R.E.A. Milano n. 1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

© Deloitte & Touche S.p.A.

# Deloitte

2

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

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

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

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

## **Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato**

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

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

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

## **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato**

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

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

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

# Deloitte

4

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

## **RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI**

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

Gli Amministratori della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo S.P.IM. al 31 dicembre 2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

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

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

  
Carlo Lagana  
Socio

Genova, 11 luglio 2018

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

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

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

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

Registro Imprese e Codice Fiscale 08866890158

R.E.A. di Genova 332837

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**

**ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI**

**AI SENSI DELL'ART. 2429 DEL CODICE CIVILE**

**SUL BILANCIO CONSOLIDATO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2017**

Signor Azionista,

abbiamo esaminato il Bilancio consolidato e la Relazione sulla Gestione al 31 dicembre 2017 della Vostra Società, documenti che, redatti ai sensi e per gli effetti del D.Lgs n. 127/91 e successive modifiche ed integrazioni, ci sono stati trasmessi dall'Organo amministrativo.

La nostra attività è stata rivolta, in ossequio alle vigenti norme in materia, alla verifica della correttezza e dell'adeguatezza delle informazioni contenute nei documenti relativi il Bilancio consolidato e la Relazione degli Amministratori sulla gestione dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, in quanto l'attività di controllo legale dei conti è stata affidata alla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A.

Il nostro esame è stato svolto ispirandoci ai principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e, in conformità a tali principi, abbiamo fatto riferimento alle norme di legge che disciplinano la formazione del bilancio consolidato.

Il Collegio ha accertato:

- la correttezza delle modalità seguite nell'individuazione dell'area di consolidamento;



- l'adeguatezza dell'organizzazione presso la Capogruppo per quanto riguarda l'afflusso delle informazioni e le procedure di consolidamento;
- la rispondenza alla normativa vigente e ai principi contabili dei criteri di valutazione adottati nella redazione del bilancio consolidato;
- il rispetto dei principi di consolidamento relativamente all'elisione dei proventi e degli oneri, così come dei crediti e dei debiti reciproci, relativi alle Società consolidate;
- il rispetto della relazione sulla gestione delle previsioni contenute nell'art. 40 del D.Lgs 9 aprile 1991 n. 127.

Vi informiamo che nella Nota integrativa sono stati indicati i metodi di consolidamento adottati per le Società partecipate; per tutti i bilanci delle Società partecipate non è stato svolto alcun controllo diretto in quanto di competenza dei rispettivi organi di controllo.

Sulla base delle verifiche effettuate possiamo affermare che le diverse poste del bilancio consolidato corrispondono alle risultanze della Capogruppo ed alle informazioni trasmesse dalle società controllate; a tal proposito si precisa di aver preso visione dei bilanci, nonché della relazione sulla gestione e di aver contattato la società di revisione Deloitte ha confermato che :

- il bilancio consolidato è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico;
- la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2017.

In particolare, ai fini della continuità aziendale si richiama l'attenzione circa l'importanza del costante monitoraggio per garantire il perseguimento delle misure

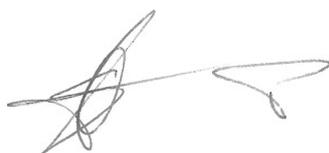


contenute nel piano di risanamento predisposto nel primo semestre 2018 con particolare riferimento ai seguenti interventi:

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

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

A nostro giudizio, il Bilancio consolidato nel suo complesso esprime in modo corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico del Gruppo SPIm per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2017, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio consolidato.



In considerazione di quanto sopra esposto, il Collegio sindacale invita l'Assemblea a voler deliberare in merito al Bilancio Consolidato di Gruppo al 31 dicembre 2017 unitamente alle relazioni che lo accompagnano.

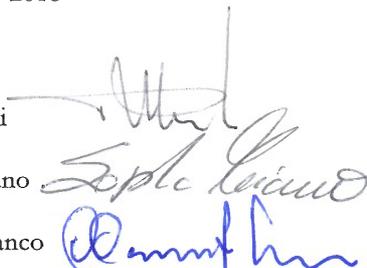
Genova, 11 Luglio 2018

Il Collegio Sindacale

Dott. Paolo Macchi

Dott. Sophia Mariano

Dott. Clemente Bianco



*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.*



UNIONE ITALIANA DELLE CAMERE DI COMMERCIO  
INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA

ALLEGATO N. 1

MODELLO "PROCURA SPECIALE, DOMICILIAZIONE E DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE DELL'ATTO DI NOTORIETA'"

Codice univoco di identificazione della pratica [ 808L4608 ]

I sottoscritti dichiarano

<b>A) Procura</b> di conferire al sig. <u>PAOLO NACCHI</u> procura speciale per l'esecuzione delle formalità pubblicitarie di cui alla sopra identificata pratica.
<b>B) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sulla corrispondenza degli allegati</b> di attestare in qualità di amministratori - ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci - la corrispondenza delle copie dei documenti (non notarili) allegati alla precitata pratica ai documenti conservati agli atti della società.
<b>C) Domiciliazione</b> di eleggere domicilio speciale, per tutti gli atti e le comunicazioni inerenti il procedimento amministrativo, presso l'indirizzo di posta elettronica del soggetto che provvede alla trasmissione telematica, a cui viene conferita la facoltà di eseguire eventuali rettifiche di errori formali inerenti la modulistica elettronica. (nel caso in cui non si voglia domiciliare la pratica presso l'indirizzo elettronico del soggetto che provvede alla trasmissione telematica occorre barrare la seguente casella *)
<b>D) Cariche sociali</b> (rilevante nelle sole ipotesi di domanda di iscrizione della nomina alle cariche sociali) che non sussistono cause di ineleggibilità ai fini dell'iscrizione delle cariche assunte in organi di amministrazione (art. 2383 c.c.) e di controllo (art. 2400 c.c.) della società (

	COGNOME	NOME	QUALIFICA (amministratore, sindaco, ecc.)	FIRMA AUTOGRAFA
1	FRANCOLINI	STEFANO	PRESIDENTE e AMM. DELEGATO	
2				
3				
4				
5				
6				

Il presente modello va compilato, sottoscritto con firma autografa, acquisito tramite scansione e allegato, con firma digitale, alla modulistica elettronica.

Al presente modello deve inoltre essere allegata copia informatica di un documento di identità valido di ciascuno dei soggetti che hanno apposto la firma autografa

**Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**

Colui che, in qualità di procuratore, sottoscrive con firma digitale la copia informatica del presente documento, consapevole delle responsabilità penali di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiara

- ai sensi dell'art. 46.1 lett. u) del D.P.R. 445/2000 di agire - anche in qualità di procuratore speciale (sopra lettera A) o di procuratore incaricato ai sensi dell'art. 2209 c.c. (con procura depositata per l'iscrizione nel registro delle imprese di \_\_\_\_\_ n. prot. \_\_\_\_\_) - in rappresentanza dei soggetti che hanno apposto la propria firma autografa nella tabella di cui sopra.