

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2018

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

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: GENOVA GE VIA DI FRANCIA 1
Numero REA: GE - 332837
Codice fiscale: 08866890158
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI CON SOCIO
UNICO

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	45
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE	50
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE	94
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI	100
Capitolo 6 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA	106

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

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	VIA DI FRANCIA 1 - 16149 GENOVA
Codice Fiscale	08866890158
Numero Rea	08866890158 GE - 332837
P.I.	03288300100
Capitale Sociale Euro	105.471.900 i.v.
Forma giuridica	S.P.A.
Settore di attività prevalente (ATECO)	68.20.01
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	COMUNE DI GENOVA
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM S.P.A.
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	1.145.713	1.198.113
Totale immobilizzazioni immateriali	1.145.713	1.198.113
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	105.110.053	112.038.459
2) impianti e macchinario	2.556.828	2.624.590
4) altri beni	18.243	24.787
5) immobilizzazioni in corso e acconti	3.389.516	6.094.790
Totale immobilizzazioni materiali	111.074.640	120.782.626
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	3.193.849	61.272.453
b) imprese collegate	109.900	109.900
Totale partecipazioni	3.303.749	61.382.353
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.421	8.758
Totale crediti verso altri	6.421	8.758
Totale crediti	6.421	8.758
Totale immobilizzazioni finanziarie	3.310.170	61.391.111
Totale immobilizzazioni (B)	115.530.523	183.371.850
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	76.977.303	15.081.069
Totale rimanenze	76.977.303	15.081.069
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.575.994	122.107
Totale crediti verso clienti	1.575.994	122.107
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.877.428	11.635.923
Totale crediti verso imprese controllate	7.877.428	11.635.923
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	311.703	156.046
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	144.000
Totale crediti verso imprese collegate	311.703	300.046
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	186.947	70.041
Totale crediti verso controllanti	186.947	70.041
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	183.708	179.203
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	183.708	179.203
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	541.997	689.262

v.2.9.5

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

Totale crediti tributari	541.997	689.262
5-ter) imposte anticipate	2.185.229	2.132.843
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	287.033	24.890
Totale crediti verso altri	287.033	24.890
Totale crediti	13.150.039	15.154.315
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	451.760	10.073.104
Totale disponibilità liquide	451.760	10.073.104
Totale attivo circolante (C)	90.579.102	40.308.488
D) Ratei e risconti	327.547	9.091
Totale attivo	206.437.172	223.689.429
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	105.471.900	136.355.000
IV - Riserva legale	0	629.814
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	0	1.332.192
Riserva avanzo di fusione	1.059.169	-
Varie altre riserve	12.700.689	10.512.965
Totale altre riserve	13.759.858	11.845.157
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	(18.049.285)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	51.333	(11.559.637)
Totale patrimonio netto	119.283.091	119.221.049
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	6.801.021	6.580.585
4) altri	13.026.252	12.334.512
Totale fondi per rischi ed oneri	19.827.273	18.915.097
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	399.698	419.449
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.733.877	8.406.145
esigibili oltre l'esercizio successivo	50.706.800	60.198.306
Totale debiti verso banche	54.440.677	68.604.451
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	(375.328)	2.487.641
Totale debiti verso fornitori	(375.328)	2.487.641
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	575.445	1.918.829
Totale debiti verso imprese controllate	575.445	1.918.829
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	11.492
Totale debiti verso imprese collegate	0	11.492
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.125	12.760
Totale debiti verso controllanti	14.125	12.760
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	364.981	60.467
Totale debiti tributari	364.981	60.467
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	43.330	47.627

v.2.9.5

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

Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	43.330	47.627
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.373.252	1.198.804
Totale altri debiti	1.373.252	1.198.804
Totale debiti	56.436.482	74.342.071
E) Ratei e risconti	10.490.628	10.791.763
Totale passivo	206.437.172	223.689.429

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.162.468	8.512.615
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(5.053.773)	(2.143.390)
5) altri ricavi e proventi		
altri	2.810.906	3.018.115
Totale altri ricavi e proventi	2.810.906	3.018.115
Totale valore della produzione	9.919.601	9.387.340
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	156.747	36.267
7) per servizi	3.185.222	1.731.931
8) per godimento di beni di terzi	5.590	23.260
9) per il personale		
a) salari e stipendi	464.065	497.498
b) oneri sociali	146.111	155.712
c) trattamento di fine rapporto	40.686	43.589
e) altri costi	26.335	2.433
Totale costi per il personale	677.197	699.232
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	54.022	52.281
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.671.041	2.988.552
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	91.418
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.725.063	3.132.251
12) accantonamenti per rischi	0	11.853.496
14) oneri diversi di gestione	2.677.447	1.947.312
Totale costi della produzione	9.427.266	19.423.749
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	492.335	(10.036.409)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	192.500	102.926
Totale proventi da partecipazioni	192.500	102.926
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	43.578	31.425
Totale proventi diversi dai precedenti	43.578	31.425
Totale altri proventi finanziari	43.578	31.425
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	509.709	587.017
Totale interessi e altri oneri finanziari	509.709	587.017
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(273.631)	(452.666)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	218.704	(10.489.075)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	223.273	12.273
imposte relative a esercizi precedenti	(268.281)	-
imposte differite e anticipate	212.379	1.287.671
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	229.382
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	167.371	1.070.562

v.2.9.5

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

21) Utile (perdita) dell'esercizio

51.333 (11.559.637)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	51.333	(11.559.637)
Imposte sul reddito	167.371	1.070.562
Interessi passivi/(attivi)	273.631	452.666
(Dividendi)	(192.500)	(102.926)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	299.835	(10.139.334)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	-	12.050.227
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.725.063	3.040.833
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	62.089.555	(68.446.210)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	64.814.618	(53.355.150)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	65.114.453	(63.494.485)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(61.896.234)	896.122
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	280.462	(136.468)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(2.874.461)	1.542.505
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	6.575.088	8.039.736
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	6.018.483	6.329.196
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	2.339.287	1.300.421
Totale variazioni del capitale circolante netto	(49.557.375)	17.971.511
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	15.557.078	(45.522.974)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(273.631)	(60.775)
(Imposte sul reddito pagate)	(143.125)	(1.574)
Dividendi incassati	192.500	102.926
(Utilizzo dei fondi)	(178.039)	(46.038)
Totale altre rettifiche	(402.295)	(5.461)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	15.154.783	(45.528.435)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	2.196.214	(4.629.179)
Disinvestimenti	-	24.939
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	(58.078.604)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(55.882.390)	(4.604.240)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	31.106.264	6.311.133
Accensione finanziamenti	-	42.390.623
(Rimborso finanziamenti)	-	(1.281.713)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	31.106.264	47.420.043
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(9.621.343)	(2.712.632)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	10.073.104	7.360.471

v.2.9.5

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

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	10.073.103	7.360.471
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	451.760	10.073.104
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	451.760	10.073.104

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario non fornisce informazioni significative in quanto alterato dal cambio di principio contabile circa la contabilizzazione dei beni in leasing e dalla fusione della controllata TONO.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

In data 29 novembre 2018 è stata data attuazione all'operazione di fusione per incorporazione nella società S.P.Im. S.p.A. della controllata Tono s.r.l. con atto notarile repertorio n. 49952 - raccolta n. 35317 con data di efficacia 5 dicembre 2018. Come richiamato all'art. 1 dell'atto di fusione gli effetti giuridici, contabili e fiscali retroagiscono dal 1 gennaio 2018.

Per consentire una migliore comprensione degli effetti contabili derivanti dall'operazione di fusione, così come previsto dall' OIC 4, si riporta di seguito il prospetto riepilogativo di raffronto dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico della società incorporante S.P.Im S.p.A. e della incorporata Tono s.r.l.:

	31/12/2017	01/01/2018
	Società	Società
	incorporante	incorporata
	SPIM SPA	TONO SRL
ATTIVO		
B - Immobilizzazioni	105.596.454	-
C I - Rimanenze immobili da rivendere	15.081.069	60.609.734
C II - Crediti	14.116.777	2.321.230
C IV - Disponibilità liquide	10.073.103	4.517.907
D - Ratei e risconti	6.902.635	3.247
Totale Attivo	151.770.038	67.452.118
PASSIVO		
A - Patrimonio Netto	105.471.899	59.137.773
B - Fondi rischi	12.334.512	2.319.720
C - Trattamento fine rapporto	419.449	-
D - Debiti	29.072.033	5.994.625
E - Ratei e risconti	4.472.145	-
Totale Passivo	151.770.038	67.452.118
A1 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.512.615	3.421.793
A2 - Variazione delle rimanenze	-2.143.390	-1.558.445
A5 - Altri ricavi e proventi	1.954.132	836.435
Totale VALORE DELLA PRODUZIONE	8.323.357	2.699.783
B6 - Acquisti	-36.266	-302.985
B7 - Prestazioni	-1.731.931	-1.413.153
B8 - Godimento beni di terzi	-4.417.853	0
B9 - Personale	-699.232	0
B10 - Ammortamenti e svalutazioni	-1.907.561	-1.767
B12 - Accantonamento per rischi	-11.853.496	0
B14 - Oneri diversi di gestione	-1.947.312	-724.603
Totale COSTI DELLA PRODUZIONE	-22.593.651	-2.442.508
Differenza tra Valore e Costi della Produzione	-14.270.294	257.275
C16/17 -Proventi e oneri finanziari	-60.775	1.780
Risultato prima delle imposte	-14.331.069	259.055
20 - Imposte e tasse	1.335	-259.055
Risultato esercizio	-14.329.734	0

Principi di redazione

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il Bilancio d'esercizio al 31/12/2018, di cui la presente Nota costituisce parte integrante, è stato redatto in conformità alla normativa del codice civile, interpretata ed integrata dai principi e criteri contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) ed infine, ove mancanti e in quanto non in contrasto con le norme e i principi contabili italiani, da quelli emanati dall'International Accounting Standard Board (I.A.S.B.).

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

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

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

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

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

Si ricorda che la Società, con riferimento al 31 dicembre 2017, aveva redatto il bilancio consolidato in forma volontaria al fine di fornire una rappresentazione dell'andamento del Gruppo. A partire dal 31 dicembre 2018, alla luce I) della fusione per incorporazione della controllata Tono srl avvenuta nel corso dell'esercizio II) della messa in liquidazione della controllata Nuova Foce srl nei primi mesi del 2019 e, considerato altresì che III) le restanti società controllate San Bartolomeo e SVI sono entrambe in liquidazione, gli Amministratori hanno ritenuto che il bilancio civilistico fosse già rappresentativo del risultato consolidato. Ciò anche considerata l'adozione, a partire dal bilancio 2018, del metodo finanziario per la contabilizzazione dei leasing in essere come ampiamente descritto in seguito.

Si rammenta inoltre che la Società ha attraversato negli ultimi anni 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 della partecipata Nuova Foce S.r.l., società proprietaria dell'area "ex-Fiera del Mare".

Tali elementi hanno determinato negli esercizi recenti uno squilibrio strutturale tra ricavi e costi della gestione caratteristica ed un peggioramento della situazione finanziaria soprattutto in considerazione degli esborsi sostenuti per la controllata Nuova Foce S.r.l.

Tali condizioni costituiscono incertezze che possono fare sorgere dubbi sulla capacità della Società di operare in condizioni di continuità aziendale. Tuttavia, fatte le necessarie valutazioni e le analisi di sostenibilità finanziaria per l'esercizio futuro, gli Amministratori ritengono appropriato predisporre il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018 secondo il presupposto della continuità aziendale, in considerazione delle azioni declinate nel piano di risanamento predisposto nel corso dell'esercizio 2018 ed avviate nello stesso esercizio, in particolare:

- cessione di immobili e di operazioni immobiliari i cui effetti economici sono alla base del positivo andamento dell'esercizio.
- Riscatto anticipato del leasing stipulato nel 2007 relativo ai primi 7 piani dell'immobile Torre Nord "Matitone" e rifinanziamento dell'operazione di lease finanziario dei piani 9-24 al fine di estendere il periodo di rimborso del finanziamento e renderlo maggiormente coerente con le capacità reddituali dell'immobile;
- decorso il termine per una cessione ad acquirenti terzi e dato il carattere in parte pubblico dell'opera di ripristino del Watrefront di Levante è stato avviato un percorso di retrocessione della partecipazione Nuova Foce al Socio Comune di Genova sotto la cui direzione e coordinamento la partecipazione stessa era stata a suo tempo costituita. La Giunta

comunale ha deliberato il passaggio di Nuova Foce direttamente sotto il controllo del Comune di Genova con conseguente scioglimento della stessa e acquisizione al patrimonio Comunale del compendio Fieristico di proprietà di Nuova Foce S.r.l. in liquidazione e accollo da parte del Comune di tutti i debiti in essere;

Quest'ultima iniziativa risulta particolarmente importante al fine di mantenere l'equilibrio finanziario della società, atteso il rilevante impegno previsto per il rimborso dei citati finanziamenti.

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018 in osservanza dell'art. 2426 del codice civile e dei citati principi contabili sono i seguenti:

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

Le migliori beni di terzi - Sono iscritte tra le "altre immobilizzazioni materiali" nella specifica voce di appartenenza e ammortizzate in modo sistematico al minore tra il periodo di prevista utilità futura e quello residuo della locazione.

Immobilizzazioni materiali - Sono iscritte al costo di acquisto o di costruzione interna, al netto degli ammortamenti effettuati nell'esercizio e nei precedenti. Nel costo sono compresi gli oneri accessori e i costi diretti e indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato. Le immobilizzazioni materiali possono essere rivalutate solo nei casi in cui leggi speciali lo richiedano o lo permettano. Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base delle aliquote previste dalla normativa fiscale, ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzo dei beni. Le aliquote applicate sono riportate nella sezione relativa alle note di commento dell'attivo. Per le immobilizzazioni entrate in funzione nell'esercizio le aliquote sono ridotte al 50%, ipotizzando che gli acquisti siano omogeneamente distribuiti nell'arco dell'esercizio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

scadenza inferiore ai 12 mesi).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rendiconto Finanziario

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

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

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

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

L'OIC 10 introduce le seguenti modifiche:

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

ALTRE INFORMAZIONI

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

MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

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

- BI) Immobilizzazioni immateriali
- BII) Immobilizzazioni materiali

BIII) Immobilizzazioni finanziarie.

OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

Per una esaustiva trattazione relativa ai leasing sull'edificio Torre Nord si rimanda al successivo apposito capitolo "Cambiamenti di principi contabili".

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

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

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

+D11

Cambiamenti di principi contabili

INFORMATIVA IAS 17

Criteri di redazione del bilancio

Cambio di Principio Contabile

Si ricorda che la Società aveva in essere al 31 dicembre 2017 due contratti di leasing entrambi con scadenza nel 2023 aventi per oggetto l'immobile "Torre Nord" (c.d. "Matitone"); in dettaglio erano stati stipulati i seguenti contratti, di cui si fornisce ampia informativa al paragrafo "Immobilizzazioni Materiali":

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.345.938	1.345.938
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	147.825	147.825
Valore di bilancio	1.198.113	1.198.113
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	46.604	46.604
Ammortamento dell'esercizio	54.022	54.022
Altre variazioni	(44.982)	(44.982)
Totale variazioni	(52.400)	(52.400)
Valore di fine esercizio		
Costo	1.347.560	1.347.560
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	201.847	201.847
Valore di bilancio	1.145.713	1.145.713

Nel 2018 si è provveduto ad una revisione del piano di ammortamento delle migliori beni di terzi che includono le manutenzioni straordinarie del Matitone in base alla residua utilità futura delle spese sostenute con il supporto di una perizia dell'Ufficio Tecnico.

Tale aggiornamento si allinea con la vita utile della porzione riscattata il 21 dicembre 2019, iscritta tra le immobilizzazioni materiali ed ammortizzata fino al 2065, vita utile del bene e con l'allungamento del piano di ammortamento al 2038 del contratto ancora in essere sulla restante parte dell'edificio oggetto di rinegoziazione.

L'incremento delle immobilizzazioni immateriali di Euro 46.604 è principalmente composto dai costi di ristrutturazione di quattro immobili in comodato d'uso pervenuti nel 2017 alla Società a seguito atto di scissione di Rigenova srl.

Nello specifico:

- Euro 34.362 immobile di via Minoretta 34;
- Euro 8.943 immobile di piazza S. Bernardo 28;
- Euro 947 immobile di via SS. Cosimo e Damiano 16.

Ai costi inerenti i tre immobili, del valore di Euro 1.034.477, è stato applicato il "metodo diretto" di ammortamento, portando direttamente in deduzione dal costo storico dei beni le quote ammontanti a Euro 46.927.

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

A decremento del valore dell'immobile di piazza S. Bernardo 28 si segnala il contributo pervenuto dal Ministero dei Beni Culturali, quale contributo per opere eseguite, pari a Euro 44.983.

Infine, si segnalano acquisti di programmi gestionali ed aggiornamento del sito web della società pari a Euro 2.352.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	142.759.926	5.870.308	1.423.027	6.094.790	156.148.051

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	30.721.467	3.245.718	1.398.240	-	35.365.425
Valore di bilancio	112.038.459	2.624.590	24.787	6.094.790	120.782.626
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	174.043	171.139	1.084	-	346.266
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	2.705.274	2.705.274
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	4.657.974	-	-	-	4.657.974
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	2.424.536	238.901	7.628	-	2.671.065
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	0
Altre variazioni	(19.939)	-	-	-	(19.939)
Totale variazioni	(6.928.406)	(67.762)	(6.544)	2.705.274	(4.297.438)
Valore di fine esercizio					
Costo	138.256.056	6.041.447	1.424.111	3.389.516	149.111.130
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	33.146.003	3.484.619	1.405.868	-	38.036.490
Valore di bilancio	105.110.053	2.556.828	18.243	3.389.516	111.074.640

Le aliquote di ammortamento sono le seguenti:

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

MATITONE / TORRE NORD - IAS 17

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

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

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

Con il bilancio al 31 dicembre 2018 gli Amministratori hanno deciso un cambiamento di principio contabile per quanto riguarda il trattamento delle operazioni di locazione finanziaria abbandonando il metodo patrimoniale che prevede l'iscrizione dei canoni di leasing a conto economico secondo il periodo di competenza e l'iscrizione del bene solo al momento del riscatto, ed adottando, invece, il metodo finanziario che prevede l'iscrizione del bene sin dall'avvio del contratto con contropartita il debito finanziario e l'iscrizione a conto economico di ammortamenti ed interessi sulla base del piano di ammortamento implicito nel contratto, secondo quanto disciplinato dal principio contabile internazionale IAS 17. Come previsto dalla normativa di riferimento, il principio è stato applicato con decorrenza dal 1° gennaio 2018 con effetti retroattivi, pertanto si è provveduto ad applicare il diverso principio anche ai saldi 2017.

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

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

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

Il fondo ammortamento corrisponde alle quote di ammortamento cumulate dalla stipula dei contratti al 31.12.2018 calcolate sulla vita residua dell'immobile, ad oggi stimata fino al 2065.

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

MATITONE 1-7 PIANI

Il costo storico pari ad Euro 25.248.128 relativo ai primi 7 piani del Matitone comprende il valore finanziato di Euro 25.000.000 nel 2007; i costi notarili di Euro 14.727; i costi di migliorie dell'anno in corso (2018), i costi per la regolarizzazione edilizia pari ad Euro 85.208 e le imposte ipo-catastali anticipatamente corrisposte nel 2011 per Euro 211.844.

Tale valore risulta cumulativamente ammortizzato al 31/12/2018 per Euro 4.269.832,69.

MATITONE 9 - 24 PIANI

Il costo storico pari ad Euro 70.593.164,53 relativo ai piani dal 9 al 24 del Matitone comprende il valore finanziato di Euro 70.000.000 nel 2003 e le imposte ipo-catastali anticipatamente corrisposte nel 2011 per Euro 593.164.

Tale valore risulta cumulativamente ammortizzato al 31/12/2018 per Euro 14.984.519,00.

VIA GIOTTO

- Euro 47.668 per migliorie sull'immobile.

VIA SARDORELLA

- Euro 79.984 per migliorie sull'immobile adibito a mercato ortofrutticolo di Bolzaneto.

IMMOBILI AD USO ABITATIVO/COMMERCIALE

Sugli immobili ad uso abitativo/commerciale pervenuti nel 2017 alla Società a seguito della scissione di Ri.Genova srl. sono stati sostenuti costi di migliorie pari a Euro 9.780. Si segnala una variazione a decremento dell'immobile di vico Croce Bianca 1 di Euro 19.939 relativa al contributo pervenuto dal Ministero dei Beni Culturali.

Nell'esercizio, a seguito dell'offerta di acquisto ricevuta a maggio 2018, l'immobile di via Semini adibito a Mercato dei Fiori del valore di Euro 4.657.974 (al netto degli ammortamenti) è stato spostato al magazzino.

IMPIANTI E MACCHINARI

La voce comprende le migliorie apportate negli anni precedenti all'esercizio in corso alla porzione del Matitone, piani dal 9° al 24°, tuttora in leasing. L'importo in diminuzione di Euro - 1.323.472, parte della voce "riclassifiche", rappresenta la quota di migliorie beni di terzi inerenti i primi sette piani del Matitone rappresentati alla voce "Terreni e Fabbricati" insieme al valore di riscatto del bene.

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO

L'immobile di via Maritano ed i relativi costi sono stati spostati dalle immobilizzazioni in corso al magazzino. Il progetto che prevedeva la costruzione di alloggi con la contribuzione della Regione Liguria è stato abbandonato perchè insostenibile dal punto di vista finanziario e riconvertito nella ristrutturazione di 106 alloggi esistenti nella disposizione di Spim (provenienti dalla fusione di Tono Srl).

Operazioni di locazione finanziaria

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	61.272.453	109.900	61.382.353
Valore di bilancio	61.272.453	109.900	61.382.353

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni
Variazioni nell'esercizio			
Altre variazioni	(58.078.604)	-	(58.078.604)
Totale variazioni	(58.078.604)	-	(58.078.604)
Valore di fine esercizio			
Costo	3.193.849	109.900	3.303.749
Valore di bilancio	3.193.849	109.900	3.303.749

Nell'esercizio è stata attuata la fusione della controllata TONO srl. Con effetto dal 5 dicembre 2018 TONO srl, controllata al 100%, è stata incorporata in SPIM ed il valore della partecipazione di Euro 58.078.604 è stato azzerato. Le partecipazioni sociali rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Società e sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione, ridotto in caso di perdite durevoli di valore.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	8.758	(2.337)	6.421	6.421
Totale crediti immobilizzati	8.758	(2.337)	6.421	6.421

Le altre immobilizzazioni finanziarie sono costituite da depositi cauzionali per Euro 6.421 con un decremento dovuto al rimborso di depositi cauzionali su utenze gas e luce.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
S.V.I. srl in liquidazione	Genova	03564380107	100.000	0	(5.408.342)	(5.408.342)	100,00%	0
S. Bartolomeo srl in liquidazione	Genova	01627040999	120.000	(59.067)	197.090	108.399	55,00%	113.849
Nuova Foce srl in liquidazione	Genova	02264520996	80.000	(550.937)	40.858	4.858	100,00%	3.080.000
Totale								3.193.849

I dati esposti si riferiscono ai bilanci approvati al 31 dicembre 2018.

Come già accennato con effetto dal 5 dicembre 2018 TONO srl, controllata al 100%, è stata incorporata in Spim ed il valore della partecipazione di Euro 58.078.604 è stato azzerato.

In data 22 febbraio 2019 è stata deliberata la messa in liquidazione della società Nuova Foce srl la cui efficacia ha decorrenza dall' 8 marzo 2019.

Si segnala infine che, in data 30 maggio 2019, la Giunta del Comune di Genova ha deliberato il passaggio della Società Nuova Foce direttamente sotto il controllo del Civica Amministrazione con conseguente scioglimento della stessa e acquisizione al patrimonio comunale del compendio Fieristico di proprietà di Nuova Foce S.r.l. in liquidazione e accollo da parte del Comune di tutti i debiti in essere.

Ad esito della procedura in corso, che prevede il successivo passaggio in Consiglio Comunale, sarà convocata un'assemblea straordinaria della Spim per il rimborso di porzione del capitale sociale al socio Comune di Genova mediante trasferimento di beni in natura ai sensi dell'art. 2443 ter lett a) C.C.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Società Gestione Mercato S.C.r.l.	Genova	01731200992	314.000	26.043	783.284	274.149	35,00%	109.900
Totale								109.900

I dati esposti si riferiscono al bilancio al 31 dicembre 2018 approvato dalla collegata Società Gestione Mercato S.C.r.l. La partecipazione di minoranza (35%) in S.G.M. è iscritta in bilancio al valore di Euro 109.900 contro un patrimonio netto pro-quota di Euro 274.149.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	6.421	6.421
Totale	6.421	6.421

Attivo circolante

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	15.081.069	61.896.234	76.977.303
Totale rimanenze	15.081.069	61.896.234	76.977.303

Le principali movimentazioni del magazzino vengono riassunte di seguito.

Il 5 dicembre, a seguito della fusione per incorporazione della controllata TONO srl, sono pervenuti alla Società immobili ad uso abitativo pari a Euro 60.294.654. A fine esercizio 2018, successivamente all'incremento delle manutenzioni straordinarie, il valore di detti beni ammontava a Euro 60.304.697. TONO srl, precedentemente alla data di fusione, ha venduto n. 7 immobili ad uso abitativo producendo una plusvalenza di circa 10.000 Euro.

Nel mese di settembre la Società ha venduto due immobili di pregio:

- 1) Salita della Tosse, ceduto a Euro 1.251.000; il valore a magazzino ammontava a Euro 1.114.919 e pertanto è stata realizzata una plusvalenza di Euro 136.081;
- 2) Via Semini/Mercato dei Fiori, ceduto a Euro 3.635.000. L'immobile, a seguito dell'offerta di acquisto ricevuta a maggio, era stato spostato dai beni immobilizzati al magazzino. Il valore del bene, al netto degli ammortamenti accumulati alla data di vendita, ammontava a Euro 4.657.974. La minusvalenza di Euro 1.022.974 è stata coperta dal fondo rischi opportunamente stanziato nel 2017. Si rileva tuttavia che l'immobile, nei prossimi esercizi, sarebbe stato oggetto di una importante ristrutturazione.

Il magazzino è stato incrementato di Euro 2.705.274, ovvero il valore dell'area di via Maritano, ed i relativi costi negli esercizi precedenti. Il valore era rappresentato nella voce "immobilizzazioni in corso" ma si è ritenuto necessario spostarlo al magazzino poichè il progetto che prevedeva la costruzione di alloggi con la contribuzione della Regione Liguria è stato abbandonato perchè insostenibile dal punto di vista finanziario.

Infine si annota che alcuni immobili sono stati incrementati di Euro 1.182 per lavori straordinari realizzati in corso d'anno.

Infine si ricorda che nell'esercizio 2017 si era proceduto alla svalutazione indiretta del magazzino mediante costituzione di apposito fondo svalutazione di Euro 6.612.000. Per la movimentazione del fondo si rimanda alle informazioni della voce "fondo rischi".

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	122.107	1.453.887	1.575.994	1.575.994
Crediti verso imprese controllate iscritte nell'attivo circolante	11.635.923	(3.758.495)	7.877.428	7.877.428
Crediti verso imprese collegate iscritte nell'attivo circolante	300.046	11.657	311.703	311.703
Crediti verso imprese controllanti iscritte nell'attivo circolante	70.041	116.906	186.947	186.947
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritte nell'attivo circolante	179.203	4.505	183.708	183.708

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	689.262	(147.265)	541.997	541.997
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	2.132.843	52.386	2.185.229	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	24.890	262.143	287.033	287.033
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	15.154.315	(2.004.276)	13.150.039	10.964.810

Crediti verso clienti.

Sono iscritti al valore di presunto realizzo che coincide con il valore nominale per Euro 1.575.994.

Il credito verso clienti riconducibile a S.P.Im. è pari a Euro 19.682, quello riconducibile alla incorporata Tono srl è pari a Euro 1.556.310.

Il maggior incremento rispetto all'esercizio 2017, pari a Euro 1.454.139, è dovuto all'apporto dei crediti verso clienti /inquilini a seguito della fusione per incorporazione di Tono srl.

Il fondo svalutazione crediti ammonta complessivamente a Euro 904.959.

Si rileva che nel corso dell'esercizio non è stato incrementato il fondo svalutazioni crediti, né quello proprio di SPIM di Euro 443.251 né quello legato ai clienti di Tono di Euro 461.708, poichè entrambi i fondi sono stati ritenuti capienti a coprire le eventuali perdite derivanti da inadempienze.

Crediti verso controllate.

S.P.Im vanta un credito verso S.V.I. di Euro 500 per fatture da emettere a fronte di servizi resi, di Euro 336.134 per transazioni regolate tramite c/c di corrispondenza e Euro 62.027 derivanti da consolidato fiscale.

Il credito verso la controllata San Bartolomeo è costituito da Euro 10.000 per fatture da emettere per servizi resi nell'esercizio e da Euro 130.984 per effetto del consolidato fiscale.

Infine, il credito verso Nuova Foce Srl è costituito principalmente per Euro 7.253.092 dovuti all'erogazione del finanziamento fruttifero; per Euro 84.660 da fatture emesse e da emettere per servizi resi.

Credito verso collegata.

Il credito verso S.G.M., pari a Euro 311.703, è costituito per Euro 300.735 da fatture emesse per canoni di locazione del mercato Ortofrutticolo e da Euro 10.968 per fatture da emettere relative al distacco di un dipendente Spim.

Credito verso controllante.

I crediti verso il Comune di Genova, ammontanti a Euro 186.947, sono costituiti per Euro 87.583 da crediti per cong. spese condominiali 2018, per Euro 65.578 da crediti per servizi resi, per Euro 1.478 da un credito pervenuto dalla scissione Ri.Genova relativo ad una caparra in c/vendita di un terreno, per Euro 24.175 per crediti derivanti dalla convenzione inerente il Mercato Ovo avicolo al Campasso e, infine, da Euro 8.133 per altri crediti.

Credito verso imprese sottoposte a controllo della controllante.

Il credito di Euro 183.708 è relativo al riaddebito di IMU ad AMT per Euro 128.599 e alla locazione fatturata a AMIU per Euro 55.109. Entrambe le società sono sottoposte a controllo da parte del Comune di Genova.

Crediti diversi.

I crediti diversi ammontano a Euro 287.033.

Si tratta di crediti inerenti conguagli di amministrazioni condominiali per Euro 52.166; di un credito vs. Mediocredito di Euro 220.995 inerente la rata scadente a fine dicembre del leasing sui 7 piani, rata non più dovuta contrattualmente a seguito del riscatto del leasing avvenuto il 21 dicembre; di crediti vs. Fornitori per Euro 9.095; di crediti vs. istituti di credito per interessi attivi al 31/12/2018 di Euro 3.723; di altri crediti per importi minori di Euro 1.054.

Crediti tributari.

I crediti tributari, pari a Euro 541.997, sono principalmente costituiti da Iva pari a Euro 142.177 chiesti a rimborso e pervenuti a Spim dalla fusione per incorporazione della Tunnel srl in liquidazione; IVA pro rata ex art. 19 bis2 per Euro 18.901; ICI/IMU pari a Euro 24.389; Irap richiesta a rimborso pari a Euro 9.632; Irap dell'esercizio Euro 26.868; Ires Euro 319.308.

Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate ammontano ad Euro 2.185.228. L'incremento dell'esercizio è dovuto primariamente al cambiamento del metodo di contabilizzazione dei leasing con effetto retroattivo che ha comportato l'iscrizione degli effetti derivanti dall'applicazione dello IAS 17 a partire dalla stipula dei contratti.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	10.073.104	(9.621.344)	451.760
Totale disponibilità liquide	10.073.104	(9.621.344)	451.760

La consistente variazione delle disponibilità liquide di Euro 9.621.343 è da ricondurre all'acquisto, tramite riscatto del leasing, dei primi sette piani del Matitone. L'importo pagato a Mediocredito SpA ammonta a Euro 9.644.312. Grazie alle due vendite di immobili di pregio di SPIM, ed al significativo incremento della liquidità, è stato inoltre estinto anticipatamente il mutuo ipotecario Intesa Sanpaolo con l'esborso di Euro 1.815.844, oltre le rate già previste nell'esercizio di Euro 1.748.393.

La Società ha inoltre beneficiato della liquidità conferita a seguito della fusione di Tono srl di Euro 5.074.471.

Si segnala infine che l'avviata trattativa con Mediocredito SpA a fine 2018 in merito all'allungamento del lease back ancora in essere sulla porzione del Matitone 9°-24° piano non ha esentato la società dal pagamento della rata di lease back originariamente prevista per il 30 dicembre. Alla firma del contratto esecutivo, a inizio marzo 2019, Mediocredito ha infatti rimborsato a SPIM Euro 1.261.930.

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	385	(385)	0
Risconti attivi	8.706	318.841	327.547
Totale ratei e risconti attivi	9.091	318.456	327.547

L'adozione della metodologia finanziaria per la contabilizzazione dei leasing ha comportato la rilevazione del debito residuo nei confronti della società di leasing, di conseguenza si è provveduto a riclassificare il risconto attivo residuo sui maxi canone pagato alla stipula del contratto, che in base alla diversa metodologia di rendicontazione rappresenta il pagamento anticipato di una quota del finanziamento.

I risconti sono stati incrementati dall'importo di Euro 319.143 pagato a fine anno al Comune di Genova quale acconto sull'elaborato progettuale relativo al progetto della nuova strada di Levante.

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

Risconti attivi

APE Credito Carige - imposta sostitutiva	3.512
Infocert legal invoice canoni	10
Aruba PEC - Albo Fornitori - fatture PA	59
Culligan - noleggio distrib. Acqua	8
TIM - compet. Gen/Feb 2019	181
Lease Plan - canone noleggio 2019	555
Tech - fatturazione elettronica canone 2019	3.900
Diritto UTIF generatore corrente	179
Totale risconti attivi	8.404

Costi anticipati

Comune di Genova - contrib. Ex Tunnel su progetto nuova strada	319.143
---	---------

v.2.9.5

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

Totale ratei e risconti attivi	327.547
--------------------------------	---------

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Con atto a rogito Notaio Biglia del 2 agosto 2018, n. rep 49422 e n. raccolta 34964, il socio unico Comune di Genova ha deliberato la diminuzione del capitale sociale da Euro 136.355.000 a Euro 105.471.900 con l'intento di riallineare il capitale sociale al patrimonio netto della società nell'ambito del piano di "Revisione straordinaria delle partecipazioni ex art. 24 Dlgs 19 agosto 2016 n. 175 e succ. modifiche ed integrazioni" di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 26 settembre 2017.

Il capitale sociale ammonta pertanto a Euro 105.471.900 ed è composto da n. 136.355 azioni del valore di Euro 773,51 cd.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	136.355.000	-	(30.883.100)	-		105.471.900
Riserva legale	629.814	-	(629.814)	-		0
Altre riserve						
Riserva straordinaria	1.332.192	-	(1.332.192)	-		0
Riserva avanzo di fusione	-	1.059.169	-	-		1.059.169
Varie altre riserve	10.512.965	1.721.616	466.108	-		12.700.689
Totale altre riserve	11.845.157	2.780.785	(866.084)	-		13.759.858
Utili (perdite) portati a nuovo	(18.049.285)	-	18.049.285	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	(11.559.637)	-	11.559.637	-	51.333	51.333
Totale patrimonio netto	119.221.049	2.780.785	(2.770.076)	0	51.333	119.283.091

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva IAS 17	12.700.689
Totale	12.700.689

La Riserva legale e la Riserva straordinaria sono state interamente utilizzate per ripianare le perdite degli esercizi precedenti. L'Avanzo di fusione è stato costituito per Euro 1.059.069 in seguito all'incorporazione di Tono S.r.l. con efficacia giuridica a partire dal 4.12.2018 e retrodatata contabilmente e fiscalmente al 01.01.2018. In data 09.08.2018 il socio in assemblea straordinaria ha disposto una riduzione di capitale e delle riserve disponibili con la finalità di ripianare le perdite degli esercizi precedenti ed allineare il capitale sociale della Società al patrimonio netto. E' stata iscritta inoltre la "Riserva IAS 17" del valore di Euro 12.700.689 dovuta alla contabilizzazione dei leasing del "Matitone" con il metodo finanziario. La rilevazione di componenti negativi di reddito (quote di ammortamento e interessi passivi) inferiori rispetto a quelli che sarebbero stati rilevati con il metodo patrimoniale (canoni di leasing), determina un utile d'esercizio superiore.

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

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	105.471.900	CAPITALE	B	-	30.883.100

Riserva legale	0			-	629.814
Altre riserve					
Riserva straordinaria	0			-	-
Riserva avanzo di fusione	1.059.169	CAPITALE	A-B-C	1.059.169	-
Varie altre riserve	12.700.689	CAPITALE	E	-	1.332.592
Totale altre riserve	13.759.858			1.059.169	-
Totale	119.231.758			1.059.169	-

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Riserva IAS 17	12.700.689	capitale	e	12.700.689
Totale	12.700.689			

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

Fondi per rischi e oneri

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	6.580.585	12.334.512	18.915.097
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	130.669	78.000	208.669
Utilizzo nell'esercizio	43.848	1.441.169	1.485.017
Altre variazioni	133.615	2.054.909	2.188.524
Totale variazioni	220.436	691.740	912.176
Valore di fine esercizio	6.801.021	13.026.252	19.827.273

Tra i fondi rischi risultava iscritto un residuo fondo di Euro 264.810 per oneri ICI/IMU relativi ad anni pregressi. Trascorso il periodo di 5 anni senza alcuna segnalazione dagli uffici preposti, si è provveduto a girare l'importo a sopravvenienze.

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

L'accordo transattivo fra azienda e un dipendente stipulato presso la Commissione Prov.le del Lavoro è stato decurtato delle quote mensili pagate nell'esercizio in corso per un totale di Euro 8.748. L'importo residuo a bilancio è pertanto di Euro 12.394.

Il fondo rischi di Euro 7.500 relativo al cedimento strutturale di via Prè pervenuto alla società dalla scissione di Ri. Genova, è stato utilizzato per pari importo e risulta pertanto azzerato.

Si segnala, inoltre, che il Comune di Genova ha versato alla società Euro 78.000 per la costituzione di un "Fondo morosità incolpevole" al fine di sostenere inquilini disagiati allocati in alcuni immobili ex RiGenova. Tale fondo, sommato allo residuo di stanziamento dell'esercizio precedente di Euro 40.117, è stato parzialmente utilizzato nell'esercizio per Euro 16.833 ed ammonta, a fine esercizio, a Euro 101.284.

L'importo di Euro 6.612.000 stanziato nell'esercizio 2017 qualche accantonamento al fondo svalutazione immobili a magazzino per consentire di allineare ai valori di mercato i beni a magazzino è stato utilizzato per Euro 1.022.974 a

seguito della vendita dell'immobile di Via Semini.

Spim, nell'esercizio 2017, ha ritenuto pertanto opportuno accantonare un fondo rischi a bilancio di Euro 5.241.496 per far fronte alla svalutazione della controllata S.V.I. in seguito al futuro riesame della controversia da parte della Commissione Tributaria Regionale. Maggiori dettagli sono forniti nella relazione sulla gestione.

Infine, è pervenuto alla società, a seguito di atto di fusione, il fondo di dotazione di Tono srl per un importo di Euro 2.319.719. Spim ha redatto il conto economico della sua controllata e, in coerenza con quanto disposto negli anni precedenti, ha utilizzato nell'esercizio Euro 385.114 a copertura delle perdite della gestione della ex controllata Tono srl.

Relativamente al fondo imposte differite occorre precisare che l'incremento dell'esercizio è dovuto primariamente al cambiamento del metodo di contabilizzazione dei leasing con effetto retroattivo.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Fondo trattamento di fine rapporto è stato incrementato di Euro 40.686 al lordo dell'imposta sostitutiva che ammonta a Euro 1.384.

Si rileva altresì la diminuzione di Euro 37.355 conseguente alle dimissioni di un dipendente.

Nell'esercizio, ad un dipendente che ne ha fatto richiesta per importanti motivi personali, è stato erogato un anticipo della liquidazione del TFR pari a Euro 5.940.

Infine, a seguito del decesso di un dipendente, si è provveduto a girare il TFR accantonato di Euro 15.758 ai debiti vs. personale in quanto voce ricompresa nel cedolino di liquidazione spettante agli eredi.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	419.449
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	40.686
Utilizzo nell'esercizio	59.053
Altre variazioni	(1.384)
Totale variazioni	(19.751)
Valore di fine esercizio	399.698

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

L'importo più rilevante della voce "debiti" è rappresentato dai debiti verso banche di totali Euro 54.440.677.

Il debito vs. Intesa Sanpaolo di Euro 3.564.237 relativo al mutuo ipotecario su Via Semini e Via Giotto, originariamente prevista a fine 2019, è stato estinto anticipatamente.

Di seguito si riassumono i debiti verso banche a chiusura esercizio:

Euro 35.186.418 - riclassifica IAS 17 debito leasing vs. Mediocredito

L'adozione della metodologia finanziaria comporta la rilevazione del debito residuo per l'ideale finanziamento richiesto per l'acquisto dell'immobile, che corrisponde all'importo ancora dovuto al netto delle quote capitali dei canoni di leasing periodici corrisposti fino al 2018.

In particolare l'incremento di 35.186.417 Euro corrisponde all'importo finanziato ancora dovuto al concedente in base al nuovo piano di ammortamento del contratto in scadenza il 30/12/2038 per i piani 9-24 del Matitone.

Euro 15.143.699 - finanziamento ipotecario Carige, relativo alla costruzione del mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto;
Euro 897.273 - 2 mutui ipotecari Carige, pervenuti da scissione Ri.Genova inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico e del Ponente cittadino;

Euro 1.442.049 - 3 aperture credito ipotecarie Carige, pervenute da scissione Ri.Genova, inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico;

Euro 1.686.476 -3 aperture credito ipotecarie BNL, pervenute da scissione Ri.Genova, inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico;

Euro 84.762 - interessi passivi, spese, etc.

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

Leasing	31/12/17	31/12/18	Variazione	scadenze
Mediocredito - leasing 9-24 Matitone	45.270.038	35.186.418	-10.083.620	30/12/2038
Mutui	31/12/17	31/12/18	Variazione	scadenze
Mutuo Carige - Mercato Bolzaneto	11.379.543	11.045.830	-333.713	30/06/2039
Mutuo Carige - Mercato Bolzaneto	4.145.617	4.097.869	-47.748	31/12/2039
Mutuo Intesa S.Paolo - Vie Semini e Giotto	3.564.237	-	-3.564.237	31/12/2019
Carige - Vico Untoria 3	317.265	310.415	-6.850	31/12/2030
Carige - Piazza Virgo Potens 1	599.992	586.858	-13.134	30/06/2031
Totale	20.006.654	16.040.972	- 3.965.682	
Aperture credito	31/12/17	31/12/18	Variazione	
Carige - Vico Untoria 3	358.993	343.993	-15.000	29/06/2031
Carige - Via S. Bernardo 7	960.027	920.027	-40.000	17/09/2032
Carige - Vico del Roso 5 - interni 3/5	185.029	178.029	-7.000	26/11/2035
BNL - Via S. Cosimo e Damiano 16	264.587	238.463	-26.124	31/12/2026
BNL - Via S. Bernardo 28	273.773	244.363	-29.410	31/12/2026
BNL - Vico Croce Bianca 1	1.261.020	1.203.650	-57.370	31/12/2028
Totale	3.303.429	3.128.525	- 174.904	
Altri debiti (int. Pass., spese bancarie, etc.)	24.330	84.762	60.432	
totale	68.604.451	54.440.677	- 14.163.774	

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	68.604.451	(14.163.774)	54.440.677	3.733.877	50.706.800	50.706.800
Debiti verso fornitori	2.487.641	(2.862.969)	(375.328)	(375.328)	-	-
Debiti verso imprese controllate	1.918.829	(1.343.384)	575.445	575.445	-	-
Debiti verso imprese collegate	11.492	(11.492)	0	-	-	-
Debiti verso controllanti	12.760	1.365	14.125	14.125	-	-
Debiti tributari	60.467	304.514	364.981	364.981	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	47.627	(4.297)	43.330	43.330	-	-
Altri debiti	1.198.804	174.448	1.373.252	1.373.252	-	-
Totale debiti	74.342.071	(17.905.589)	56.436.482	5.729.682	50.706.800	50.706.800

I debiti verso fornitori sono derivanti dalle operazioni commerciali, principalmente relative alla fornitura di servizi, concluse nell'esercizio. Si evidenzia che il saldo è negativo per effetto di una nota credito da pervenire da Mediocredito di importo rilevante, Euro 1.261.930, inerente l'annullamento della rata di lease back del mese di dicembre. Ciò è conseguente al riscatto dei primi 7 piani del Matitone ed alla rimodulazione del contratto di leasing ancora in essere prolungato dal 2023 al 2038.

I debiti verso controllate sono originati dall'adesione al consolidato fiscale: i debiti verso S.V.I. ammontano a Euro 178.561; verso S. Bartolomeo Euro 38.362 per adesione al consolidato fiscale; verso Nuova Foce Euro 358.523 per adesione al consolidato fiscale.

I debiti verso controllante riguardano fatture da ricevere per servizi resi per Euro 4.027 e, per Euro 10.098, al contributo erogato per l'accordo di programma relativo alla zona di via Prè, pervenuto alla società a seguito scissione Ri.Genova.

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

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

- i depositi cauzionali su contratti di locazione di Euro 214.128 di cui Euro 107.889 pervenuti dalla fusione di Tono;
- i depositi cauzionali su gare di locazione/vendite di Euro 34.845;
- i debiti vs. amm.ri di condominio per spese condominiali ordinarie e straordinarie di Euro 194.152 di cui la voce principale è relativa al conguaglio di Euro 131.302 della Torre Nord;
- il debito verso eredi per chiusura di un rapporto di lavoro dipendente di Euro 24.019.

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

Debiti tributari	saldo 31/12/2018	saldo 31/12/2017	Variazione
Ritenute cod. 1001	17.116	18.273	- 1.157
Ritenute cod. 1040	15.808	4.996	10.812
Ires corrente	32.416	-	-
IVA Split Payment su fatt. PA	35.751	36.811	- 1.060
IVA - liquidazione dicembre	263.527	-	263.527
Imposta bollo virtuale	263	2	261
Imposta sost.rival. TFR	100	385	- 285
Totale	364.981	60.467	272.098

Debiti vs/Istituti previdenza e sicurezza sociale	saldo 31/12/2018	saldo 31/12/2017	Variazione
Debito vs. INPS	24.437	27.317	- 2.880
Debito vs. INPS su ferie,ROL, 14e	17.753	18.743	- 990
Debito vs. Inail	-	-	-
Debito vs. EST	178	198	- 20
Debito vs. Quas	962	1.368	- 406
Totale	43.330	47.626	- 4.296

Altri debiti	saldo 31/12/2018	saldo 31/12/2017	Variazione
IRE -debito da scissione Rigenova	339.123	339.123	-
CCIAA da scissione - f.do rivital.zona Maddalena	450.000	450.000	-
IMU - rimborso immobili in comodato	4.199	8.541	- 4.342
Clienti con saldo a credito	-	1.381	- 1.381
Amm.ni condominio	194.152	101.806	92.346
Personale 13e-14e e ferie	61.258	64.675	- 3.417
Altri debiti	40.441	31.059	9.382
Emolumenti organi sociali	11.087	32.488	- 21.401
Depositi cauzionali	248.973	169.731	79.242
Debito vs. eredi dipendente	24.019	-	24.019
Totale	1.373.252	1.198.804	178.790

Suddivisione dei debiti per area geografica

I debiti derivano da rapporti intrattenuti con soggetti nazionali.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	19.169.499	-	-	19.169.499	35.271.178	54.440.677
Debiti verso fornitori	-	-	-	-	(375.328)	(375.328)

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso imprese controllate	-	-	-	-	575.445	575.445
Debiti verso imprese collegate	-	-	-	-	-	0
Debiti verso controllanti	-	-	-	-	14.125	14.125
Debiti tributari	-	-	-	-	364.981	364.981
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	-	-	43.330	43.330
Altri debiti	-	-	-	-	1.373.252	1.373.252
Totale debiti	19.169.499	0	0	19.169.499	37.266.983	56.436.482

I debiti di durata residua superiore ai cinque anni sono costituiti dal finanziamento ipotecario Carige con scadenza nel 2039 e dai 2 mutui ipotecari Carige pervenuti a seguito della scissione Ri.Genova. Di questi, quello insistente sull'immobile di Vico Untoria 3 ha scadenza il 31/12/2030; quello relativo all'immobile di Piazza Virgo Potens 1 ha scadenza il 30/6/2031.

Per quanto riguarda i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali si precisa che con l'estinzione anticipata del mutuo Intesa Sanpaolo, originariamente prevista nel 2019, si sono estinte le due ipoteche di primo grado sugli immobili di Via Semini e Via Giotto. Il finanziamento erogato da Carige è assistito da ipoteca di Euro 37.000.000 iscritta sul diritto di superficie dell'area di Bolzaneto su cui è stato edificato il nuovo mercato ortofrutticolo.

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

Si segnala, infine, il debito di Euro 35.186.418 verso Mediocredito riclassificato secondo i principi contabili IAS 17 rappresenta il capitale residuo del piano di ammortamento del leasing in scadenza nel 2038.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Ratei e risconti passivi

I Risconti passivi di Euro 10.490.628 sono costituiti:

- dalla plusvalenza su lease back IAS 17 per Euro 6.035.628

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

- da canoni di locazione anticipati fatturati ai conduttori per Euro 13.472;

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

Tale 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".

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	17.791	(17.791)	0
Risconti passivi	10.773.972	(283.344)	10.490.628
Totale ratei e risconti passivi	10.791.763	(301.135)	10.490.628

v.2.9.5

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

Risconti passivi	
Plus lease back da Ias 17	6.035.628
risconti passivi su affitti	11.802
risconti passivi su affitti ex Rigenova	1.670
Cassa Deposito Prestiti	4.441.528
	10.490.628
Totale ratei e risconti passivi	10.490.628

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

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

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano a Euro 12.162.468.

I ricavi derivanti da vendite di immobili ammontano a Euro 5.351.939. Nello specifico:

- Spim ha venduto due immobili ad utilizzo commerciale con un ricavo pari a Euro 4.886.000;
- Tono ha venduto sette immobili ad uso abitativo realizzando un ricavo pari a Euro 465.939.

I ricavi derivanti dalle locazione ammontano a Euro 6.810.529. Nel dettaglio:

- Spim ha prodotto ricavi da locazione commerciale per Euro 5.525.589 e locazioni ad uso abitativo per Euro 194.550;
- Tono ha prodotto ricavi da locazioni ad uso abitativo per Euro 1.090.390.

Nell'esercizio si è registrata una flessione dei ricavi ad uso commerciale di Spim a causa della disdetta da parte di Paul Wurth del contratto inerente 4 piani dell'immobile Torre Nord, parzialmente recuperata da maggio quando 3 piani sono stati richiesti in locazione dal Comune di Genova.

I ricavi per riaddebito spese di amministrazione agli inquilini ammontano a Euro 1.206.476 di cui:

- Euro 731.931 in capo ad immobili Spim
- Euro 474.545 in capo agli immobili ex Tono

Le prestazioni rese alle società controllate ammontano a Euro 398.878; le prestazioni relative al centro sanitario ammontano a Euro 60.977; il riaddebito a AMT dell'IMU pagata sulle rimesse a Euro 240.133; il riaddebito di costi sostenuti per servizi resi al socio unico Euro 72.093; gli altri ricavi a Euro 794 ; i ricavi per riaddebito spese contrattuali e bolli Euro 62.556.

Si segnalano inoltre i ricavi derivanti da distacco di personale pari a Euro 22.082.

Infine, i ricavi di incidenza eccezionale ammontano a Euro 358.006 sono dettagliati in uno schema successivo.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite immobili	5.351.939
Proventi Immobiliari	6.810.529
Totale	12.162.468

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Liguria	12.162.468
Totale	12.162.468

Costi della produzione

.

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

Cancelleria e stampati	1.629
Carburanti	399
Materiali vari	2.500
Libri, riviste, quotidiani	40
Totale	4.568

v.2.9.5

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

Costi relativi a immobili da rivendere (voce B6)	
Manut. Straordinarie su immobili da rivendere	1.182
Manut. Straordinarie su immobili da rivendere	150.997
Totale	152.179
TOTALE VOCE B6 a bilancio	156.747
Costi per servizi (B7)	
Spese legali e notarili	156.735
Consulenze	87.881
Compensi e spese organi sociali	89.377
Spese condominiali	362.382
Acqua e gas	2.709
Energia elettrica	698.665
Servizi di pulizia	10.723
Manutenzione e gestione impianti	574
Certificazione bilanci	24.751
Revisione soc. controllate e business plan	14.050
Spese per assicurazioni	26.804
Spese per assistenza informatica	18.099
Spese postali, corrieri e spedizioni	1.661
Spese telefonia fissa e mobile	7.187
Spese viaggio	1.078
Mensa	13.433
Contributi associativi	1.270
Spese varie automezzi	3.052
Spese inerenti lavoro interinale	6.157
Commissioni e oneri bancari/postali	4.459
Aggiornamento professionale	11.250
Pubblicità	18.955
Costi e prestazioni Mercato Bolzaneto	21.142
Costi e prestazioni immobili di proprietà	27.028
Manutenz. specifiche immobili di proprietà	24.803
Altre prestazioni	56.800
Spese legali e notarili c/Tono	40.434
Altre prestazioni c/Tono	490.931
Spese condominiali c/Tono	753.246
Servizi c/Nuova Foce	51.625
Sopravveniente passive/attive e altri oneri straord.	27.106
Oneri bancari riscatto leasing IAS 17	130.855
Totale	3.185.222
Godimento beni di terzi (voce B8)	
Canoni noleggio altri beni	480
Canoni noleggio fotocopiatrice	3.336

Canoni noleggio automobile	1.774
Totale	5.590

Costi del personale (voce B9)	
Salari e stipendi	464.065
Oneri sociali	146.111
Trattamento fine rapporto	40.686
Costo lavoro interinale	26.335
Totale	677.197

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	509.326
Altri	383
Totale	509.709

Composizione degli oneri finanziari verso banche:

LEASING

Euro 333.898 - Mediocredito leasing Matitone IAS 17

MUTUI IPOTECARI

Euro 7.275 - Intesa Sanpaolo per Via Semini e Via Giotto;

Euro 77.240 - Carige per Mercato ortofrutticolo di Bolzaneto;

Euro 42.571 - Carige per ristrutturazioni di Piazza Virgo Potens 1 e Vico Untoria 3 pervenuti alla società a seguito scissione Ri.Genova.

APERTURE DI CREDITO IPOTECARIE

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

Euro 21.098 - Carige per ristrutturazione immobili di Vico Untoria, Vico del Roso, Via S. Bernardo, etc.

Euro 27.244 - BNL per ristrutturazione immobili di Vico dietro il Coro di S. Cosimo, Piazza S. Bernardo, Vico Croce Bianca

Un modesto importo di Euro 383 è relativo agli interessi passivi su pagamento di imposte e depositi cauzionali.

.

I proventi finanziari ammontano a Euro 236.078 così costituiti:

- dividendi 2017 pagati dalla controllata S. Bartolomeo in liquidazione Euro 192.500;
- interessi attivi bancari Euro 5.159,
- interessi attivi su finanziamento fruttifero verso la controllata Nuova Foce Euro 37.026;
- interessi passivi della incorporanda Tono Euro 757;
- altri interessi attivi Euro 625.

Gli oneri finanziari ammontano a Euro 509.709 così costituiti:

- interessi passivi su mutui Euro 127.086;
- interessi passivi su aperture di credito ipotecarie ex Ri.Genova Euro 48,342

- interessi passivi IAS 17 Euro 333.898
- altri interessi passivi Euro 384

Si segnala che Euro 333.898 si riferiscono alla rilevazione degli interessi passivi di competenza sul capitale finanziato dalla società di leasing (quota interessi del leasing).

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

Voce di ricavo	Importo	Natura
A5 Altri ricavi e proventi	98	Plusv. Cessione cespite
A5 Altri ricavi e proventi	718	Incam.dep.cauz.
A5 Altri ricavi e proventi	18.901	Rettifica iva pro rata art.19
A5 Altri ricavi e proventi	24.413	Dich.redditi 2017 - scritt.assestam.
A5 Altri ricavi e proventi	14.834	Sp.condom.anni preced.
A5 Altri ricavi e proventi	223	Sp.banca err.rilevaz.
A5 Altri ricavi e proventi	3.216	Conv.mercato ovo avicolo 2017
A5 Altri ricavi e proventi	1.050	Risarcimento assicurativo
A5 Altri ricavi e proventi	(4.032)	Fatt. da emett. 2016-2017- scritt. Di assestam.
A5 Altri ricavi e proventi	385.114	Copertura perdite ex Tono
A5 Altri ricavi e proventi	301.781	Plus lease back Matitone IAS 17
A5 Altri ricavi e proventi	604	Altri
Totale	746.920	

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

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

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

Copertura perdite ex Tono - utilizzo f.do dotazione	385.114
Plusv. Cessione cespite	98
Plusv. Lease back Matitone IAS 17	301.781
Qui Ticket / B.Popolare Milano - escussione fideiussione	158
Rettifica IVA pro rata ex art. 19 bis 2	18.901
Scrittura assestam. Dich. Redditi 2017-proventi consolidato	24.413
Amm.ni condominio - cong. Anni precedenti	14.834
Fatt. da emettere 2016-2017 - allineamento	- 4.032
Rettifiche BNL spese 284975/284974/284976 2017 non dovute	223
Risarcimento assicurativo	1.050
Comune di Genova - convenzione mercato ovo avicolo 2017	3.216
Quas - allineam. Saldo minor onere 2017	406
Iren Acqua - S.Bernardo 19R restit.depos. non rilev. Ex RiGenova	718
Debito da fusione ex Tunnel	40
Totale voce A5	746.920

Voce di costo	Importo	Natura
A1 - RICAVI PRESTAZIONI	16.829	Minori ricavi locazioni
B7 - SERVIZI	51.500	Cong. Energia 2013-2015
B7 - SERVIZI	46.934	Altri vari servizi
Totale	115.263	

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

Allineam. Clienti/Inquilini	16.829
Totale voce A1	16.829
Amm. condominio ex Rigenova- cong. Anni precedenti	8.599
Servizio Elettrico - allineamento saldo 2017	579
Mediterranea Acque - anticipi forniture ex Rigenva	557
Enel Energia - allineamento forniture	29
Fidente - trattenute garanzia 0,5%	37
Franchigia assicur. Sinistro 2016 Rigenova	500
Speciale Renato - assist. Stragiudiziale ex TUNNEL	7.176
Speciale Renato - assist. Stragiudiziale PTV/Primocanale	2.745
Fonia canoni manut. 4/5/6 bim 2017	282
TIM spa Telefonia mobile	119
Iren Mercato spa Vico Largo 1/1A 6 bim 2017	162
Edison Energia spa - Energia elettrica Matitone 2013-2015	51.500
Deloitte & Touche spa - Delta rilevazioni 2017	57
Nuova Cianidrica srl - Derattizzazione 2017 Via S. Geminiano 250	68
Studio Schiaccitano e Andrei - causa crollo via Prè 12 delta rilev.	1.470
Iren acqua spa - Via Geminiano 250 consumi acqua 2017	338
INPS - credito 2003 da fusione SCM	1.684
Consigliere Gatto Natale - costi di trasferta CdA 2017	1.467
SALT - pratiche telematiche 2017	1.354
	78.724
Sopravvenienze passive TONO:	
Studio Sauli fattura 2017 non pervenuta	404
Poste - spese servizio Banking 2016	29
Spese procedura eredità giacente Corvi	1.500
Spese procedura eredità giacente Musolino	1.500
Allineam. Debiti vs. amm.ni condom. 2017	16.277
	19.710
Totale voce B7	98.434
TOTALI COSTI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI	115.263

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

Nel corrente esercizio si è mantenuto l'istituto impositivo del "consolidato fiscale", disciplinato dal D.P.R. n. 917/1986, modificato dal D. Lgs. 344/2003. Trattasi di un regime opzionale per la tassazione di gruppo, che consiste nella determinazione, in capo alla società controllante, di un unico reddito imponibile di gruppo, corrispondente alla somma algebrica dei redditi complessivi netti dei soggetti aderenti e, conseguentemente, di un'unica imposta sul reddito delle società del Gruppo. La società chiude il periodo di imposta con un reddito di Euro 523.302. Sono stati rilevati gli oneri fiscali a conto economico derivanti dall'attribuzione della fiscal unit pari ad Euro 125.593. Inoltre sono state trasferite al consolidato fiscale ritenute d'acconto pari ad Euro 1.538. In conformità a quanto stabilito dalla prassi contabile in materia di contabilizzazione delle imposte da parte delle società che hanno optato alla tassazione di Gruppo, nel conto economico della consolidante (S.P.Im. S.p.A.) sono transitate solamente le imposte di competenza (correnti e differite) di quest'ultima. Inoltre, la consolidante, sempre per effetto dell'opzione alla tassazione di Gruppo, ha contabilizzato i crediti e i debiti verso le consolidate, a seconda se quest'ultime siano risultate a debito d'imposta, ovvero abbiano trasferito le perdite fiscali. Alla consolidante sono stati inoltre trasferiti i crediti verso l'erario per le ritenute su interessi attivi bancari. Di seguito si riporta una sintesi dei crediti e dei debiti verso le consolidate iscritti nel 2018 per effetto dell'opzione al consolidato fiscale:

S. Bartolomeo S.r.l. in liquidazione Debito verso S. Bartolomeo S.r.l. in liquidazione per IRES 2018 € 16.876 Debito verso S. Bartolomeo S.r.l. in liquidazione per ritenute su int. attivi € 12 SVI S.r.l. in liquidazione Debito verso SVI S.r.l. in liquidazione per benefici fiscali su perdita 2018 € 1.757 Nuova Foce S.r.l. in liquidazione Debito verso Nuova Foce S.r.l. in liquidazione per benefici fiscali su trasferimento di perdite pari a € 22.608, debito verso Nuova Foce S.r.l. per ritenute su int. attivi € 5 oltre a € 95.598 per trasferimento interessi passivi. L'IRAP corrente dell'esercizio è pari ad Euro 97.680. Il Gruppo chiude con un reddito imponibile di € 141.541

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	(7.806.686)	(6.152.752)
Totale differenze temporanee imponibili	(24.376.422)	(24.376.422)
Differenze temporanee nette	(16.569.736)	(18.223.670)
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	3.785.436	662.306
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	119.633	48.417
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	3.905.069	710.723

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
FONDO RISCHI E ONERI DIPENDENTI	2.681	-	2.681	24,00%	643.4399999999999	-	-
COSTI COMPETENZA FUTURA	22.992	(11.339)	11.653	24,00%	2796.72	-	-
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	1.036.560	(178.019)	858.541	24,00%	206049.84	-	-
FONDO SVALUTAZIONE MAGAZZINO	781.059	0	781.059	24,00%	187454.16	-	-
IAS 17	6.604.111	(451.361)	6.152.750	24,00%	1.476.660	3,90%	239957.25

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
IAS 17	23.586.328	7.900.947	24.376.422	24,00%	5.850.341	3,90%	950.680

Dettaglio delle differenze temporanee escluse

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
FONDO SVALUTAZIONE MAGAZZINO	6.612.000	(1.055.974)	5.556.026	24,00%	1333446.24

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente	Esercizio precedente		
	Ammontare	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali				
di esercizi precedenti	298.606	-		
Totale perdite fiscali	298.606	-		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	298.606	298.606	24,00%	71665.44

Le imposte anticipate e differite nel 2018 hanno subito le variazioni dovute alla contabilizzazione dei leasing con il metodo finanziario che prevede l'iscrizione del bene all'attivo sin dall'avvio del contratto e l'iscrizione a conto economico di ammortamenti ed interessi sulla base del piano di ammortamento implicito nel contratto, secondo quanto disciplinato dal principio contabile internazionale IAS 17. Tale cambio di metodologia ha comportato l'iscrizione di imposte differite sul maggior saldo dei risultati di periodo dalla stipula dei contratti di leasing ad oggi.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Quadri	2
Impiegati	9
Altri dipendenti	3
Totale Dipendenti	14

Nel periodo agosto/dicembre sono state assunte con contratto interinale 3 risorse di cui 1 part-time.

Due di queste risorse sono state distaccate presso il Comune di Genova, che ne ha fatto richiesta a luglio 2018, per la verifica del sistema informatico per la gestione tecnica e amministrativa, la ricognizione e la verifica del data base dei beni immobili dell'Ente.

Una risorsa temporanea è stata dedicata al rafforzamento in parte dell'ufficio amministrativo ed in parte dell'ufficio commerciale.

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	50.800	32.448

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	24.751
Altri servizi di verifica svolti	25.334
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	6.500
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	56.585

Nel prospetto dei costi relativi alla società di revisione nella voce "altri servizi di verifica svolti" si sono indicati i costi ammontanti a Euro 17.784, da ricondurre in capo a Tono srl, fusa in SPIM, così composti:

- revisione bilancio Euro 11.890
- verifiche trimestrali Euro 5.138
- assev. deb/cred Comune Genova Euro 756

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

	Importo
Impegni	2.746.908
di cui nei confronti di imprese controllate	2.746.908
Garanzie	42.120.000
di cui reali	42.120.000
Passività potenziali	44.866.908

IMPEGNI

Il saldo al 31 dicembre 2018 di Euro 2.746.908 rappresenta l'impegno di Spim nei confronti della controllata Nuova Foce.

Si tratta dell'impegno, Inizialmente concesso nel 2014 fino ad un massimo di Euro 10.000.000, a finanziare la

controllata per garantirne il sostegno finanziario e patrimoniale.
E' stato erogato per totali Euro 7.253.092, la quota erogata nel 2018 è pari a Euro 2.060.001.

GARANZIE

L'importo di Euro 42.120.000 è così costituito:

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

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

Di seguito si espongono in sintesi i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 2018.
Per una più esaustiva trattazione si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

PROLUNGAMENTO DEL CONTRATTO DI LEASE BACK MEDIOCREDITO

In data 27 febbraio 2019 è stato sottoscritta la scrittura modificativa del contratto di locazione finanziaria accordata da Mediocredito Italiano SpA.

L'atto prevede il prolungamento della scadenza al 2038 del lease back inerente i piani dal 9 al 24 del Matitone. Il contratto, stipulato nel 2003, aveva scadenza il 30/12/2023.

I canoni residui decorreranno dal 30/6/2020; inoltre, per quanto riguarda la rata del 30/12/2018, essa è stata rimodulata e ha comportato l'addebito della sola quota interessi.

GESTIONE DI CIRCA 400 ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI GENOVA

Il Comune di Genova- Direzione Patrimonio ha individuato circa 400 unità immobiliari ad uso abitativo e commerciale la cui gestione tecnica e amministrativa, regolata da un contratto di servizio, potrebbe essere affidata a SPIM. Gli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica rimarrebbero nella proprietà della Civica Amministrazione.

Dalle considerazioni emerse durante gli incontri con la Direzione Patrimonio, Spim potrebbe ridurre la percentuale di morosità ed efficientare gli interventi tecnici.

VENDITA AREE FIERISTICHE

Nell'assemblea tenutasi il 10 aprile 2019 il socio unico Comune di Genova ha comunicato la sua decisione di riacquisire il compendio fieristico a suo tempo acquistato da Nuova Foce srl rilevando l'intera partecipazione nella controllata e determinando in questo modo un'indifferenza economica nel bilancio di SPIM.

Per una più approfondita trattazione dei punti sopra citati si rimanda alla relazione sulla gestione.

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

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

Di seguito si riporta lo schema di raffronto fra il bilancio dell'esercizio 2017, ultimo bilancio approvato del Comune di Genova, ed il bilancio dell'anno precedente.

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
B) Immobilizzazioni	3.090.559.858	3.391.567.862
C) Attivo circolante	412.924.474	406.431.376
Totale attivo	3.503.484.332	3.797.999.238
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	29.063.177	1.077.541.352

Riserve	1.731.254.074	1.169.060.573
Utile (perdita) dell'esercizio	73.629.530	3.293.880
Totale patrimonio netto	1.833.946.781	2.249.895.805
B) Fondi per rischi e oneri	30.085.907	27.029.403
D) Debiti	1.443.858.758	1.339.796.125
E) Ratei e risconti passivi	195.592.886	181.277.904
Totale passivo	3.503.484.332	3.797.999.237

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
A) Valore della produzione	841.688.583	811.921.835
B) Costi della produzione	735.919.181	779.569.652
C) Proventi e oneri finanziari	(22.048.071)	(15.878.167)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	(2.808.478)
Imposte sul reddito dell'esercizio	10.091.801	10.371.658
Utile (perdita) dell'esercizio	73.629.530	3.293.880

.

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

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

Si precisa che restano esclusi dall'ambito di applicazione le erogazioni ricevute a fronte di prestazioni, che rappresentano se corrispettivo per una prestazione effettuata, le forme di incentivazione e sovvenzione concesse in ottemperanza di un regim agli operatori di mercato aventi diritto, come ad esempio, certificati ambientali, agevolazioni fiscali, efficienza energetica, a attività di ricerca e sviluppo, contributive per nuove assunzioni, ecc.

(Valori rappresentati con un "criterio di cassa")

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

Descrizione del contributo ricevuto	Soggetto erogante	Importo
	Comune di Genova	12.000,00
Contributo Fondo morosità incolpevole finalizzato al Progetto di superamento emerg. Abitativa, concordato con Agenzia Sociale per la Casa, per le finalità previste dalla DGC 286/2016. Immobile Vico Largo 1/3	C.F. 00856930102 Comune di Genova	12.000,00
Contributo Fondo morosità incolpevole finalizzato al Progetto di superamento emerg. Abitativa, concordato con Agenzia Sociale per la Casa, per le finalità previste dalla DGC 286/2016. Immobile Vico Largo 1/2	C.F. 00856930102 Comune di Genova	12.000,00
Contributo Fondo morosità incolpevole finalizzato al Progetto di superamento emerg. Abitativa, concordato con Agenzia Sociale per la Casa, per le finalità previste dalla DGC 286/2016. Immobile Vico Untoria 3/6	C.F. 00856930102 Comune di Genova	12.000,00

Ai sensi del comma 127 dell'art. 1 della citata legge, si è tenuto conto della prevista soglia quantitativa minima di 10.000 € di erogazione.

Dichiarazione di conformità del bilancio

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

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

S.P.Im. S.p.A. P.IVA 03288300100 - LIBRO VERBALI ASSEMBLEA

0105

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

L'anno 2019, il giorno 26 del mese di giugno, alle ore 15.45, 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 I, capitale sociale Euro 105.471.900,00 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 31/12/2018.
2. Nomina Organo Amministrativo e determinazione compensi
3. Rinnovo Società di Revisione.

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 e la dott.ssa Elisabetta Calvi.

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 dott. Stefano Franciolini ad assumere la Presidenza.

Il Presidente, constatata la regolarità della convocazione, avvenuta, ai sensi dell'art. 10 dello statuto sociale, a mezzo posta certificata in data 18 giugno 2019, rilevata la presenza dell'intero capitale sociale di € 105.471.900,00 composto di n. 136.355 azioni da euro 773,51 cadauna, intestate al Comune di Genova, rappresentato dall'assessore avv. Pietro Piciocchi, dichiara l'Assemblea regolarmente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti posti

0106

S.P.Im. S.p.A. P.IVA 03288300100 - LIBRO VERBALI ASSEMBLEA

all'Ordine del Giorno. Il Presidente invita, con il consenso dell'Assemblea, a fungere da segretario la sig.ra Elisabetta Coglio.

L'Assemblea passa quindi alla trattazione del primo punto all'Ordine del Giorno: "Approvazione bilancio d'esercizio al 31/12/2018".

Il Presidente dà lettura, all'Assemblea, del Bilancio della Società chiuso al 31/12/2018, della relativa Relazione sulla Gestione e della Relazione della società di revisione redatta dalla Società Il Presidente del Collegio Sindacale, dott. Paolo Macchi, dà lettura della Relazione dell'organo di controllo incentrata sulle problematiche che hanno caratterizzato la gestione della Società, sul cambio di principi contabili applicati alle locazioni finanziarie inerenti il Matitone, sia per quanto riguarda i 7 piani acquistati a fine 2018, sia per i piani dal 9-24, il cui leasing è stato prolungato di 15 anni. Il Collegio non esprime rilievi e dà lettura delle conclusioni.

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 2018 con la relativa Relazione sulla Gestione, il tutto come sopra allegato e di destinare l'utile di € 51.333 per il 5% a riserva legale e per il restante importo a riserva straordinaria.

Prende la parola l'avv. Pietro Piciocchi per sottolineare che il Consiglio Comunale ha deliberato il 18 giugno la retrocessione della controllata Nuova Foce srl in liquidazione direttamente sotto il controllo del Comune di Genova.

Ribadisce che il Socio vede in SPIm lo strumento per la valorizzazione e la gestione del patrimonio ancora di proprietà del Comune di Genova ed esprime apprezzamento sul lavoro svolto in sinergia tra il Comune di Genova e questo Consiglio finalizzato a riportare in equilibrio la società dopo anni consecutivi di bilanci in perdita. Anticipa inoltre che Il

S.P.Im. S.p.A. P.IVA 03288300100 - LIBRO VERBALI ASSEMBLEA

0107

Socio ha importanti progetti che riguardano la sua controllata alla quale pensa di affidare in via esclusiva la gestione e la valorizzazione della totalità del patrimonio immobiliare utilizzando l'esperienza maturata da SPIm, ma anche in conseguenza di una progressiva riduzione di organico negli uffici comunali rimasti senza un numero adeguato di personale.

Per quanto riguarda la deliberazione n. 60/2019 della Corte dei Conti sui vari argomenti tra cui le perdite di Nuova Foce e di SPIm, l'assessore rileva che alcuni dati forniti dalla stampa locale erano inesatti: chiede pertanto che venga redatto un comunicato stampa congiunto al fine di fornire informazioni agli organi di stampa.

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

Il Presidente comunica che con l'approvazione del bilancio d'esercizio 2018 viene a scadere il periodo di carica del Consiglio di Amministrazione e invita pertanto l'assemblea a deliberare in merito.

Il socio unico Comune di Genova, rappresentato dall'assessore Pietro Piciocchi, delibera di rinviare la nomina del nuovo organo amministrativo. Il consiglio di amministrazione pertanto rimarrà in carica fino a nuova designazione.

Per quanto riguarda il terzo punto all'ordine del giorno "Rinnovo Società di Revisione" il presidente del Collegio Sindacale informa che, sebbene il codice degli appalti preveda la nomina di apposita commissione per l'affidamento dell'incarico di revisione, sarà compito del Collegio esprimersi in merito alla scelta effettuata dalla commissione.

Passando alla trattazione delle varie ed eventuali l'assessore chiede un aggiornamento sul finanziamento richiesto alla Banca Popolare di Milano e sul progetto della Gronda di Ponente. Il Presidente riferisce che il perito incaricato dalla banca ha esaminato i piani del Matitone ai fini della perizia; inoltre la banca ha presentato bozza della cessione del credito derivante dal contratto di locazione fra Comune e SPIm; per quanto riguarda la Gronda

0108

S.P.Im. S.p.A. P.IVA 03288300100 - LIBRO VERBALI ASSEMBLEA

precisa che il progetto è attualmente fermo a causa del crollo del Ponte Morandi e delle note vicissitudini che hanno coinvolto Autostrade SpA; sono in essere alcune marginali indagini di tipo geologico. E' stata avviata la gara per il "Project Financing" relativa al rifacimento della copertura del tetto del mercato di Bolzaneto e la sua valorizzazione energetica. E' in itinere la selezione dei membri di commissione propedeutica all'apertura ed alla valutazione delle offerte pervenute.

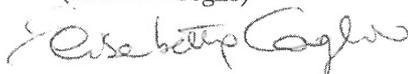
Il presidente inoltre fornisce aggiornamenti sulla controversia in Tribunale scaturita dalla richiesta di escussione, da parte di SPIIm, della polizza fidejussoria al Gruppo francese Em2C. Il Socio Comune di Genova, il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale restano in attesa dell'esito della prima fase della procedura del Waterfront di Levante riservandosi di valutare successivamente, in caso di soccombenza, come procedere.

Nessuno avendo chiesto ulteriormente la parola ed essendo così esaurito quanto posto all'ordine del giorno, alle ore 17:00 è sciolta la seduta e redatto verbale di quanto deliberato.

Letto, confermato e sottoscritto.

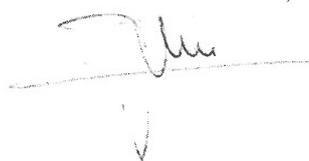
Il Segretario

(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 di esercizio 2018



Signori Azionisti,

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

Il bilancio che sottoponiamo alla Vostra attenzione, chiude con un utile d'esercizio pari a € 51.333 (al netto di ammortamenti di € 2.725.063).

La Società

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

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

Protagonista di un piano pluriennale di vendita degli immobili, e nel corso dei 19 anni di attività ha venduto immobili per oltre 505 milioni di Euro.

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

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

Il risultato d'esercizio

Il risultato positivo di SPIM pari a € 51.333 è conseguente a misure adottate nel corso dell'esercizio, nel rispetto degli obiettivi assegnati dall'azionista unico con il Documento Unico di Programmazione.

Dette misure si possono riassumere nei seguenti punti:

- 1) Cessione di immobili e di operazioni immobiliari, come ad esempio Via Semini – Mercato dei Fiori e Salita della Tosse con introiti pari a circa € 5 milioni, che hanno consentito di realizzare le operazioni descritte ai seguenti punti 2 e 3, i cui effetti economici sono alla base del positivo andamento dell'esercizio.
- 2) Riscatto anticipato del leasing stipulato con Mediocredito nel 2007 relativo ai primi 7 piani dell'immobile Torre Nord "Matitone" i cui effetti contabili saranno illustrati nel successivo paragrafo.

L'immobile Torre Nord è adibito principalmente alla locazione degli uffici del Comune di Genova, tanto da diventare negli anni uno dei simboli dell'Amministrazione Comunale. L'acquisizione dell'immobile Torre Nord era oggetto di due leasing entrambi con scadenza nel 2023 e, come più volte descritto in precedenti esercizi, contratti in periodi caratterizzati da risultati economici e da flussi di cassa decisamente positivi. Al 21 dicembre 2018, data di acquisizione della porzione 1°-7° piani, il debito residuo del leasing sulla porzione 9° - 24° piani ammontava a € 35 milioni e quello relativo alla porzione 1° - 7° piani a € 10 milioni, per un debito residuo complessivo pari a € 45 milioni. L'esborso annuale ammontava a circa € 4,4 milioni, rappresentando una delle maggiori criticità per i conti aziendali degli ultimi esercizi.

Il 21 dicembre 2018, con atto notarile, è stata riscattata anticipatamente la porzione di immobile 1°-7° piano nonché 200 posti auto. Ciò ha comportato una minore uscita finanziaria di circa € 1,5 milioni e minori oneri a conto economico di circa € 2,6 milioni che emerge nel confronto fra l'esercizio in corso e quello precedente in quanto quest'ultimo è stato riclassificato. In particolare, il miglioramento a conto economico è riconducibile principalmente dalla diminuzione delle rate di leasing per circa € 223.000, in virtù del sopra descritto riscatto anticipato, oltre all'annullamento del risconto della quota di competenza di un'anticipazione di rate risalente al 2010, la cui imputazione economica gravava per competenza d'esercizio per circa € 800.000 annui.

3) La revisione del debito complessivamente gravante sul Matitone ha previsto, oltre al descritto riscatto anticipato, il contestuale prolungamento del contratto di leasing sui piani dal 9° al 24° modificando a tale fine la scadenza dal 2023 al 2038 per rendere l'operazione finanziaria più coerente, dal punto di vista temporale, con la vita utile del cespite, il cui termine è peraltro periziato nel 2065. Gli accordi con Mediocredito e la sua controllante Banca Intesa hanno altresì previsto che le operazioni sopra descritte, pur se concluse il 21 dicembre 2018, dessero i loro effetti sia finanziari che economici dal 1° gennaio dell'esercizio in commento. La rata in scadenza a dicembre 2018 è stata, pertanto, nel suo nuovo ammontare, posticipata a giugno 2019 con conseguente ulteriore abbattimento del costo di circa € 1,6 milioni per l'esercizio 2018. Anche a seguito della descritta operazione, si è deciso di redigere il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 applicando il principio contabile IAS 17 secondo il quale le immobilizzazioni acquisite dall'impresa in base a un contratto di leasing finanziario devono essere imputate allo Stato Patrimoniale alla stregua dei cespiti acquistati, in quanto utilizzati nell'ordinario processo produttivo aziendale. Le motivazioni alla base dell'adozione del principio contabile menzionato, ampiamente illustrate nella nota integrativa, sono le seguenti:

- 3.1** L'osservanza del principio di prevalenza della sostanza sulla forma sancito dall'art. 2423bis punto 1bis C.C.. Nell'esercizio in esame si manifesta in modo concreto e definitivo l'intento della società di acquisire Torre Nord a titolo di proprietà attraverso il riscatto anticipato di circa il 30% dell'edificio e la parametrizzazione del leasing residuo alla vita utile del cespite. L'adozione del principio contabile IAS 17 consente, pertanto, la rappresentazione corretta e sostanziale dal punto di vista patrimoniale dei valori aziendali a partire dall'esercizio che segna una svolta nella loro determinazione.
- 3.2** Il principio contabile IAS 17 è stato sempre adottato nella redazione del bilancio consolidato del Gruppo Spim, strumento in virtù del quale il Socio Unico Comune di Genova ha finora recepito il suo risultato economico della Società.
- 3.3** Nel corso del 2018, e nei primi mesi del 2019, abbiamo proseguito il processo di razionalizzazione e riordino delle partecipate con la fusione di Tono Srl e la messa in liquidazione di Nuova Foce Srl. L'atto di fusione di Tono si è perfezionato in data 29/11/2018 a rogito notaio Biglia di Saronno, rep. N. 49952 iscritto nel Registro Imprese in data 5/12/2018, con decorrenza fiscale 1 gennaio 2018. La contabilità della Società

incorporata verrà rilevata in un sezionale di conto economico apposito al fine del controllo di gestione e di una migliore interpretazione dei dati contabili. In conseguenza di queste ultime operazioni societarie, Spim non detiene alcuna società operativa e, pertanto, non redigerà il bilancio consolidato. Nel rispetto del principio di continuità redazionale dei bilanci, il principio contabile IAS 17, per via della portata patrimoniale che riveste per la società, viene adottato dal bilancio civilistico.

- 4) Estinzione anticipata del mutuo Intesa Sanpaolo (in scadenza il 31/12/2019) con un modesto risparmio di interessi passivi di 3 mila € circa ed un alleggerimento del debito finanziario di circa € 1,8 milioni nei confronti degli Istituti di credito interessati dall'operazione di revisione del debito gravante sul Matitone.
- 5) Nel corso dell'anno 2018, a seguito della disdetta anticipata della locazione di Paul Wurth, Il Comune di Genova ha prontamente manifestato l'interesse a locare 3 dei piani liberati al fine di un nuovo assetto logistico e la razionalizzazione dell'assetto organizzativo del Comando Generale del Corpo di Polizia Locale. Con la delibera n. 2018-44 del 15 marzo 2018 la Giunta Comunale ha pertanto disposto le procedure riguardanti il trasferimento di uffici e reparti operativi ai piani 20°-21°-23° del Matitone al canone annuo di € 648.000. Il nuovo contratto stipulato ha durata dal 1 maggio 2018. La scadenza di tutta la locazione con il Comune di Genova è stata portata al 2038 per renderla omogenea alla scadenza del leasing relativo alla porzione di Matitone 9°-24° piani.
- 6) Come conseguenza del crollo del Ponte Morandi, Amiu ha chiesto di locare temporaneamente circa la metà del 20° piano per far fronte all'esigenza di ricollocare il personale di stanza in Via Lorenzi. E' stato perciò stipulato un contratto di locazione temporanea della durata di 4 mesi al canone di € 33.800. Il trasloco di AMIU ad altro immobile, iniziato a gennaio 2019, è proseguito nel corso dei primi mesi dell'anno tanto da originare la necessità di fatturare la messa a disposizione dei locali nel periodo transitorio.
- 7) Sono proseguite le attività di definizione puntuale degli immobili, di sopralluogo ed istruttoria tecnica/amministrativa nell'ipotesi di permuta proposta dalla Città Metropolitana, per far fronte a loro esigenze di razionalizzazione dell'edilizia scolastica, tra il compendio immobiliare di via Giotto di proprietà di SPIM e immobili ad uso abitativo/commerciale in loro possesso.
- 8) Per quanto riguarda la permuta di 3 immobili pervenuti dalla scissione Ri.Genova non vendibili perché vincolati all'uso dei Municipi, nelle more della definizione di permuta con il Comune

di Genova, è in fase di sottoscrizione una bozza di comodato d'uso per regolarizzare l'occupazione in essere.

- 9) E' stata avviata la ricognizione, da parte del Servizio Patrimonio del Comune di Genova, con lo scopo di affidare a Spim la gestione di circa 400 immobili ad uso abitativo e commerciale.
- 10) E' stata implementata l'attività di sponsorizzazione delle unità immobiliari in vendita e la comunicazione tramite lo strumento dei social network (Facebook, Instagram, Twitter, Google+, LinkedIn) al fine di promuovere gli appartamenti in vendita e attirare potenziali soggetti interessati.

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

- **5 giugno 2018** - Pubblicazione della gara avente per oggetto procedura di valorizzazione e vendita di immobili interessati dalla realizzazione del cd. "Waterfront di Levante".
- **14 agosto 2018** – Scadenza della presentazione delle manifestazioni di interesse.
- **30 agosto 2018** – Riunione della Commissione nominata con DD 2018-187.0.0123 per l'esame delle manifestazioni di interesse pervenute e per la successiva ammissione alla seconda fase della procedura. I requisiti richiesti erano presenti solo nella proposta della società francese Em2C.
- **1 ottobre 2018** - Riunione della Commissione nominata con DD 2018-187.0.0123 per valutare la congruità della fideiussione presentata dalla società Em2C.
- **19 dicembre 2018** – Invito alla società Em2C a presentare l'offerta economica entro il 31 gennaio 2018

Per quanto relativo agli avvenimenti successivi alla chiusura si rinvia all'apposito paragrafo.

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

SPIM spa - Rendicontazione obiettivi di DUP 2018			
Obiettivo 1 - Equilibrio della gestione economico patrimoniale			
Obiettivo 1 indicatore 1	"Risultato di esercizio" non negativo	Obiettivo raggiunto	€ 51.333
Obiettivo 2 – Rispetto indirizzi azionista in materia di contenimento dei costi di funzionamento con particolare riferimento ai costi di personale in applicazione del D.Lgs. 175/2016			
Obiettivo 2 indicatore 1	"Rapporto % fra il margine operativo lordo e il costo del personale" non inferiore rispetto alla media del triennio precedente"	Obiettivo raggiunto	valore medio del triennio precedente (-1,03) valore a rendiconto (4,58%)
Obiettivo 2 indicatore 2	"Rapporto % tra costi di funzionamento per servizi B7 del CE e valore della produzione" non superiore rispetto alla media triennio precedente	Obiettivo non raggiunto	valore medio del triennio precedente (20,91%) valore a rendiconto (32,11%) L'indicatore è aumentato a causa della fusione di Tono che ha portato un incremento nei seguenti valori di Spim 1) B7 + 84% 2) A + 19% Si precisa che il conto economico della ex Tono chiude in pareggio.
Obiettivo 3 - Rispetto obblighi trasparenza ed anticorruzione			
Obiettivo 3 indicatore 1	Adeguatezza rispetto a quanto previsto dalla normativa in merito alla pubblicazione di dati, informazioni e documenti sul sito web della società	Obiettivo raggiunto	Attestazione OIV pubblicata. Adempimento ottemperato dall' OidV nominato da Spim.

ATTIVITA' DI GESTIONE IMMOBILIARE

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

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

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

Torre Nord: Contratto di locazione con il Comune di Genova

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

Torre Nord: Contratto di locazione temporanea con AMIU

Come conseguenza del crollo del Ponte Morandi Amiu ha chiesto di locare temporaneamente circa la metà del 20° piano per far fronte all'esigenza di ricollocare il personale di stanza in Via Lorenzi. E' stato perciò stipulato un contratto di locazione temporanea della durata di 4 mesi al canone di € 33.800.

Contratto di locazione dei locali da adibire a servizio di ristorazione

E' regolarmente proseguito nell'anno 2017 il contratto sottoscritto in data 6 luglio 2009 con la Società Camst S.C.r.l. (già Ristofutura S.r.l.) per la locazione dei locali da destinarsi alla ristorazione, con l'obiettivo di garantire ai dipendenti del Comune di Genova e agli altri inquilini di Torre Nord la possibilità di godere di un servizio di ristorazione situato all'interno dell'edificio.

Si ricorda che il secondo sessennio del contratto di locazione commerciale scadrà in data 5 luglio 2022. Il canone 2018, inclusivo dell'adeguamento Istat contrattualmente previsto, è ammontato a € 85.414.

Attività di manutenzione ordinaria e straordinaria

Anche nell'anno 2018 è proseguita l'attività di manutenzione straordinaria programmata sull'edificio Torre Nord e, in particolare, sulle componenti impiantistiche che, nel caso di alcune importanti attrezzature, sono ancora quelle originali e risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio.

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

Nell'anno 2018 è stato adeguato il sistema di videosorveglianza della Torre eliminando tutti i collegamenti analogici trasformandoli in collegamenti in fibra.

Sono stati adeguati i sistemi di apertura automatica delle finestre in caso di incendio, installate le linee vita nel parapetto del 2° piano per permettere le manutenzioni in sicurezza, adeguata la navicella per le manutenzioni in facciata, messa in sicurezza l'ultima parte del porticato del piano terra.

Dal punto di vista del condizionamento sono stati sostituiti i compressori del condizionamento della sala macchine degli ascensori dei piani bassi ed è stato sostituito uno scambiatore di calore della centrale termica dei piani alti.

Parallelamente alla possibilità di accesso al Conto Termico, S.P.Im. ha stipulato una convenzione con il Comune di Genova per accedere ai finanziamenti previsti dal progetto E.L.E.N.A. Tale Progetto europeo prevede uno stanziamento di denaro a fondo perduto per la sola progettazione di opere volte all'efficientamento energetico degli edifici/impianti pubblici. I progetti elaborati verranno successivamente messi in gara con aggiudicazione ad ESCO (Energy Services Company). Il Comune di Genova è capofila (oltre a S.P.Im., Porto Antico e Palazzo Ducale) di una trentina di Comuni della provincia. L'efficientamento del Matitone prevede lavori per circa € 1.900.000.

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

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

L'importo complessivo di tutti gli interventi di manutenzione straordinaria operati nell'esercizio 2018 ammonta a € 152.797 per la porzione della Torre iscritta tra le immobilizzazioni materiali.

Altri contratti

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

- Andale s.r.l. per canoni maturati nel 2018 pari a € 20.335,00. Alla scadenza del contratto a marzo 2019 questo è stato rinnovato per ulteriori 6 anni e scadrà pertanto nel marzo 2025.
- La Società ha messo a reddito il piano "quota 10" attraverso la locazione individuale di posti auto ottenendo la piena occupazione dell'immobile. L'importo dei canoni del parcheggio ammonta a € 76.158,00.

Inoltre, nell'esercizio, sono stati stipulati nuovi contratti di locazione per gli immobili di Via degli Archi civv. 17 e 15 rossi con opzione di acquisto e lavori di ristrutturazione a carico del conduttore. L'importo annuo ammonta a € 26.740.

Infine sono stati locati altri piccoli locali ad uso commerciali con incremento delle locazioni, rispetto all'esercizio precedente, di € 34.000 annui.

Vendite

I ricavi derivanti da vendite di immobili ammontano a Euro 5.351.939. Nello specifico:

- Spim ha venduto due immobili di pregio ad utilizzo commerciale, Via Semini – Mercato dei Fiori e Salita della Tosse, con un ricavo pari a Euro 4.886.000;

- la Società incorporata Tono ha venduto sette immobili ad uso abitativo realizzando un ricavo pari a Euro 465.939.

Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto

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

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

Il contratto di locazione sottoscritto con la Società S.G.M., con inizio in data 8 ottobre 2009 ha durata di nove anni. L' 8 ottobre 2019 è scaduto il primo anno che è stato tacitamente rinnovato di ulteriori nove. Il canone annuo, rideterminato in corso d'anno in applicazione delle clausole contrattuali (variazione dell'IMU, Istat), ammonta per il 2018 a € 1.049.855.

Nel corso dell'anno 2014 è stato effettuato un campo prova su una superficie di mq 1000 circa per il rifacimento della copertura, atto a testare una soluzione risolutiva al problema delle infiltrazioni. Dopo il ciclo invernale e a seguito delle abbondanti piogge, il campo prova ha dato gli effetti sperati annullando completamente, nella porzione oggetto del campo prova, le infiltrazioni. Alla luce dei risultati ottenuti la Società ha deciso di estendere la soluzione tecnica all'intera copertura. Nel 2016 è stata affidata la progettazione ad una Società di ingegneria, conclusasi nello stesso anno. L'importo stimato dei lavori si aggira intorno ad € 1.800.000 e verrà appaltato presumibilmente nel 2018-2019. Nello stesso progetto è stata inserita la manutenzione straordinaria delle travi in acciaio e la realizzazione dei camminamenti in copertura.

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

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

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

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

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

La realizzazione della Gronda di Genova, certa fino al tragico 14 agosto, ha comportato un serrato confronto con ASPI. E' stata redatta una puntuale relazione supportata nei suoi contenuti da professionisti, Università di Genova, società di mediazione immobiliare, che illustra ogni criticità e valorizza l'impatto sulla struttura dell'eventuale realizzazione del progetto Gronda. Allo stato attuale la relazione rimane agli atti e, nel frattempo, non sono intervenuti nuovi fatti di rilievo. Il costo della relazione succitata è stato condiviso da Spim con Società Gestione Mercato.

Una delle conseguenze del crollo del Ponte Morandi, oltre i danni immediati, è stato di rendere meno appetibile, soprattutto dal punto di vista logistico, imponendo un'importante riduzione delle tariffe applicate da S.G.M. al fine di non perdere la clientela che si era acquisita nel tempo. Le difficoltà riscontrate nei mesi successivi al crollo sono state parzialmente assorbite.

In linea con l'approccio "Green" della società, già avviato con l'efficientamento energetico del Matitone di cui alla precedente pag. 8 (Conto Termico e progetto E.L.E.N.A.), Spim ha pubblicato in data 11/04/2019 una sollecitazione alla manifestazione di interesse volta alla ricerca di operatori economici interessati alla valorizzazione energetica della copertura del mercato e, nel contempo, alla realizzazione dei lavori di impermeabilizzazione della copertura stessa ed al risanamento delle travi metalliche. La forma prospettata è quella del "project financing".

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

In data 24/4/2018 la Direzione Patrimonio del Comune di Genova ha dato risposta sostanzialmente favorevole pur riservandosi approfondimenti e verifiche sulla fattibilità dell'operazione. A dicembre gli uffici comunali preposti hanno prodotto un tabella con un nuovo conteggio che ipotizza un esborso da parte di Spim di circa 3,9 milioni di Euro e, conseguentemente al momento non accettabile. E' in corso una revisione dei parametri utilizzati per il raggiungimento di tale importo oltre che della debenza dello stesso.

Complesso di Via Giotto 1

Nell'esercizio 2017, a seguito gara ad evidenza pubblica, l'immobile è stato parzialmente locato. Si forniscono di seguito i dettagli dei nuovi contratti di locazione:

- Con decorrenza 2 maggio 2017 parte dell'immobile è stato locato a Open Fiber S.p.A. al canone annuo di € 20.100,00 con adeguamento al 100% della variazione accertata da Istat. Il canone fatturato nell'esercizio ammonta a € 20.175,00;
- Con decorrenza 1 settembre 2017 parte dell'immobile è stato locato a Città Metropolitana di Genova al canone annuo di € 39.000,00 che aumenterà nel secondo anno di locazione a € 48.750,00, nel terzo anno e seguenti a € 58.500,00. E' previsto l'adeguamento al 75% della variazione accertata da Istat. Il canone fatturato nell'esercizio ammonta a € 42.385,00.

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

Mercato dei fiori – Via Semini 12

L'immobile adibito al Mercato dei Fiori di Via Semini 12 (San Quirico) era locato al Comune di Genova per l'importo annuale di € 377.545 annui. In data 26 settembre 2018 l'immobile, a seguito della gara

ad evidenza pubblica di maggio 2018, è stato venduto a terzi. Il canone del 2018 percepito per le mensilità antecedenti alla vendita ammonta a € 283.158.

Immobili ex Ri.Genova srl

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

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

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

Chiostro del Chiappeto – Via Minoretti 34

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

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

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

Piazza Virgo Potens 1A

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

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

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

Villa Posalunga – l'ex scuola in Via Cadighiara

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

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

Le lavorazioni ad oggi sono sostanzialmente concluse, ad eccezione delle opere necessarie all'accesso (quest'ultime previste in un appalto futuro), di conseguenza abbiamo acquisito una costruzione ristrutturata ma inaccessibile.

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

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

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

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

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

Accordo di programma quadro locale per la casa

S.P.Im. s.p.a. Società per il Patrimonio immobiliare, era proponente dell'intervento di Social Housing in Via Maritano, compreso nel "Programma Locale per la Casa del Comune di Genova" ed ammesso al finanziamento regionale con DGR 314/2010, che aveva previsto la realizzazione di 50 immobili ad uso abitativo destinati ad edilizia sociale per locazione a canone moderato con vincolo di durata pari a 25 anni. L'iter travagliato dell'approvazione del progetto e la scarsa economicità prospettica nella realizzazione dell'edificio hanno portato alla decisione di abbandonare l'intervento di via Maritano.

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

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

L'intervento, inizialmente articolato in 4 lotti nel corso dell'esercizio in discussione è stato raggruppato in 2 soli lotti ed interesserà: per il primo lotto le zone di San Teodoro, Principe, Borgoratti, Valbisagno; mentre il secondo lotto interesserà le zone del Ponente cittadino ovvero Sampierdarena, Valpoicevera, Sestri Ponente.

A partire dalla concessione del contributo, la SPIM darà l'avvio alle procedure di gara, che in una prima fase riguarderà l'individuazione dei tecnici per la redazione del progetto. A seguire si procederà ad avviare le procedure per l'affidamento alle ditte dei lavori di ristrutturazione. Si presume che l'intervento possa durare 37/40 mesi.

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

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

Centro Sanitario

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

arteriosa; iniezioni ed endovene; vaccini per allergie; prenotazione esami, raggi e visite specialistiche, con ritiro dei referti; prelievi ematici con pagamento ticket e ritiro referti; visite mediche di orientamento; assistenza e consulenza su richiesta dell'utente per problematiche sanitarie (medicina preventiva, ricoveri, esami specialistici, varie).

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

Nel corso del 2018 è proseguita l'attività di servizio alla Civica Amministrazione, con l'esecuzione e refertazione di ECG (elettrocardiogrammi).

L'attività ha registrato nel corso del 2018 un leggero squilibrio economico imputabile al mancato adeguamento degli importi di convenzione con la Civica Amministrazione.

Nonostante i ripetuti solleciti nel corso del 2019 non è stata ancora rinnovata la convenzione con la Civica Amministrazione.

SOCIETA' CONTROLLATE

Tono S.r.l. (controllata al 100% - Società incorporata in Spim S.p.A. il 5/12/2018)

Il bilancio alla data di fusione per incorporazione del 5 dicembre 2018, chiude con un sostanziale equilibrio economico.

Il dato complessivo delle unità vendute in esecuzione del programma di dismissione del patrimonio disponibile affidato dal Comune di Genova alla Società Tono, ammonta a 7 unità immobiliari di tipo abitativo con una plusvalenza di circa € 10.000.

In conseguenza della fusione per incorporazione di Tono srl, sono pervenute a Spim 1.003 unità abitative da destinarsi alla locazione e, ove non locate, alla vendita.

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

La Società ha sostanzialmente cessato la propria attività nel 2007 ed è stata posta in liquidazione con verbale di Assemblea iscritto al Registro delle Imprese di Genova in data 31 dicembre 2007. Pertanto l'esercizio in commento, che ricopre l'intero anno solare 2018, costituisce il decimo esercizio di liquidazione. La Società ha iniziato la propria attività liquidatoria priva di beni da vendere e priva di operazioni in corso. L'attività liquidatoria, pertanto, consta unicamente della liquidazione dei crediti e del pagamento dei debiti in essere, oltre a portare a termine il contenzioso tributario pendente.

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

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

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

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

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

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

Alla luce di quanto appena riportato la Società, nell'esercizio 2017, ha ritenuto necessario stanziare un fondo rischi disciplinato dall'OIC 31 di € 5.241.496.

Spim a bilancio 2017 ha, conseguentemente, ritenuto opportuno adeguare il fondo rischi accantonando lo stesso importo per far fronte alle probabili perdite della controllata S.V.I. in seguito al futuro riesame della controversia da parte della Commissione Tributaria Regionale.

Riferendosi al 2018 il difensore della controllata si esprime nel seguente modo *"il ruolo esattoriale è stato puntualmente impugnato, contestando alcuni principi in materia di riscossione frazionata, oltre a quanto già oggetto di doglianza nei vari gradi di giudizio. Nel frattempo si sono tenute due udienze, una per la sospensione del titolo di esecuzione e, l'altra, nel merito. Entrambe si sono concluse con il rinvio dell'oggetto del contendere subordinandolo alla decisione che verrà assunta dalla competente Commissione Tributaria Regionale"*.

La data di nuova convocazione della Commissione Tributaria Regionale è prevista per il 7 giugno 2019.

Nuova Foce S.r.l. in liquidazione (controllata al 100%)

Il bilancio di esercizio 2018 della controllata Nuova Foce chiude con una perdita di € 554.008. In data 22 febbraio 2019 è stata deliberata la messa in liquidazione della società la cui efficacia ha decorrenza dall' 8 marzo 2019. Si rinvia al paragrafo successivo per l'evoluzione della procedura di liquidazione.

Nelle Assemblee del 26/03/2014 e del 14/04/2014 il Socio Comune di Genova ha esercitato la propria attività di direzione e coordinamento invitando la società "a procedere, nei tempi e nei modi indicati, al perfezionamento dell'acquisto delle aree ex Fiera di Genova". Le adunanze furono richiamate nella delibera di Giunta del successivo 24 aprile 2014. La società Nuova Foce Srl costituita a seguito di quanto descritto, con atto a Rogito notaio Piero Biglia di Saronno dell' 8 agosto 2015, ha acquistato i seguenti immobili facenti parte del quartiere ex Fiera di Genova:

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

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

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

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

Padiglione "M" - L'edificio consiste in un capannone suddiviso in tre settori, fra loro adiacenti, di differente larghezza. La struttura del fabbricato, che si sviluppa su un solo piano, è in cemento armato e le coperture sono voltate. All'estremità di ponente è presente un corpo di fabbrica in muratura di modeste dimensioni.

Il Fabbricato ha una superficie lorda di mq. 1.845.

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

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

Utilizzo degli Immobili

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

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

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

Il Bilancio della San Bartolomeo S.r.l. in liquidazione riporta una perdita pari ad € 59.067.

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

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

Nel corso del 2018 la società ha impiegato la sua attività principalmente nella gestione del contenzioso con il Condominio San Bartolomeo e proposto in via transattiva la realizzazione delle opere e dei lavori contestati. La transazione è stata accettata pertanto i Liquidatori della Società prevedono di concludere l'attività liquidatoria entro l'esercizio 2019.

SOCIETA' COLLEGATE

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

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

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

La Società ha realizzato nell'anno 2018 un utile d'esercizio pari a € 26.043.

Criticità di SPIM:

- ⇒ Occorre innanzitutto evidenziare che l'IMU pagata sugli immobili destinati ad edilizia sociale, pervenuti a Spim dalla fusione di Tono, ammonta a € 631.000 con effetti negativi sul bilancio d'esercizio. E' stato più volte rilevato il dubbio sull'esigibilità del tributo in relazione all'utilizzo sociale ed al conseguente canone moderato degli immobili.
- ⇒ Una forte incidenza sui costi totali di costi incomprimibili, la cui dinamica è esterna al controllo della società, quali i costi finanziari e fiscali.
- ⇒ Incremento dell'incidenza dei costi di manutenzione straordinaria sugli immobili dovuta al progressivo invecchiamento del patrimonio immobiliare.
- ⇒ Basso valore della redditività degli immobili locati. Si ribadisce che l'impiego a fini sociali di una parte del patrimonio immobiliare ha un aggravio fiscale ordinario.
- ⇒ Incremento degli esborsi di cassa determinato nel periodo dalle esigenze di Nuova Foce e del patrimonio immobiliare derivante dall'operazione di Scissione di Ri.Genova.

Contenziosi

Contenzioso con Agenzia delle Entrate - Conferimento in conto aumento capitale

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Agenzia delle Entrate, avverso tale sentenza ritenuta *"ingiusta e lesiva degli interessi erariali"*, in data 19 gennaio 2017 ha presentato ricorso alla Suprema Corte di Cassazione. Nell'esercizio 2018 non si sono rilevati aggiornamenti.

Personale dipendente

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

La Società contava 11 dipendenti al 31/12/2018. Nel periodo agosto/dicembre sono state assunte, con contratto interinale, 3 risorse di cui 1 part-time. Due di queste risorse sono state distaccate presso il Comune di Genova, che ne ha fatto richiesta a luglio 2018, originariamente per la verifica

del sistema informatico per la gestione tecnica e amministrativa, la ricognizione e la verifica del data base dei beni immobili dell'Ente. A seguito del crollo del Ponte Morandi le due risorse distaccate presso il Comune sono state utilizzate per l'attività di consulenza e prima informazione agli sfollati delle vie Porro e Campasso presso il Centro Civico Buranello. Una risorsa temporanea è stata dedicata al rafforzamento in parte dell'ufficio amministrativo ed in parte dell'ufficio commerciale.

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

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

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

L'azienda non applica contrattazione integrativa aziendale.

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

I costi complessivi per il personale registrati a bilancio per l'esercizio 2018 ammontano a € 677.197.

Evoluzione prevedibile della gestione

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

- ⇒ Retrocessione definitiva e totale del Compendio Immobiliare Fieristico di proprietà della controllata Nuova Foce da perseguire mediante la cessione delle quote della società controllata al socio Comune di Genova a chiusura dell'operazione avviata sotto direzione e coordinamento nell'esercizio 2014.
- ⇒ Prosecuzione nel percorso di riduzione del livello di indebitamento con conseguente abbattimento del costo per interessi.

- ⇒ Ridefinizione con il Comune di Genova della retrocessione di alcuni immobili, la cui alienazione risulta problematica e la loro sostituzione con nuovi asset al fine di rivitalizzare l'andamento delle vendite.
- ⇒ Affinamento delle strategie di vendita da perseguirsi individuando forme innovative di proposte immobiliari.
- ⇒ Come già richiamato nella relazione al bilancio d'esercizio 2017 in tema di continuità aziendale, lo sviluppo dell'attività di edilizia sociale e le permuthe immobiliari finalizzate all'ottenimento di immobili più appetibili per il mercato, possono rappresentare importanti elementi atti a garantire la continuità dell'attività aziendale.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 2018

1) Nuova Foce srl in liquidazione

- **19 febbraio 2019** – Il Comune di Genova con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 pone in liquidazione volontaria la Società Nuova Foce srl. La decisione è conseguente all'avviato iter di vendita del Compendio Fieristico, anche tramite la cessione della società. Infatti, come si evince dal testo della Delibera menzionata, *"la decisione del Comune di Genova di vendere la società nell'ambito del progetto di attuazione del Waterfront di Levante di fatto pone le premesse per la definitiva messa in liquidazione della società, veicolo giuridico costituito al solo fine di essere destinatario di un compendio immobiliare da realizzare direttamente o per il suo tramite societario"*.
- **4 marzo 2019** - Riunione della Commissione nominata con DD 2018-187.0.0123 per l'apertura del file contenente l'offerta di Em2C e presa d'atto che la società non ha accettato la corresponsione del valore degli immobili e dei diritti oggetto di valorizzazione e vendita perché ritenuta economicamente non sostenibile. Dati gli esiti della gara i tempi per la dismissione delle aree o la cessione della società superano la capacità residua di sostegno finanziario della controllata. A tale proposito le disponibilità finanziarie della società sono state impiegate a favore della controllata per un totale di € 10,2 mil. suddivisi fra il sostegno patrimoniale di € 3 mil. e sostegno finanziario per € 7,2 mil. Nell'esercizio 2019 si può ipotizzare che l'impegno finanziario di totali € 10 mil da Spim nel 2014 arriverà a conclusione. Si ricorda, altresì, che più in generale l'intera operazione di Nuova Foce

- dalla sua costituzione è stata effettuata sotto direzione e coordinamento del Comune di Genova.
- **7 marzo 2019** – Il gruppo Em2C ha richiesto il recesso in base all'art. 10 del disciplinare di gara.
 - **11 marzo 2019** – Spim ha respinto la richiesta di Em2C e prospettata l'escussione della fideiussione, azione questa attualmente al vaglio dei legali della società.
 - **11 marzo 2019** - S.P.Im. invia lettera di invito a partecipare alla seconda fase del bando con riferimento alle manifestazioni di interesse presentate per il solo lotto Padiglione S "Palasport" alle società CDS Holding S.p.A. e all'Arch. Benedetto Camerana, società che avevano partecipato alla prima fase del bando ma risultanti subordinate all'esclusione della Società ammessa.
 - **8 aprile 2019** – Spim richiede a CDS Holding SpA di presentare progetto preliminare dell'intervento e piano economico finanziario comprensivi della proposta di acquisto del Padiglione S entro e non oltre la data del 15 luglio 2019.
 - **10 aprile 2019** – Il socio unico Comune di Genova nel corso dell'Assemblea tenutasi in data 10 aprile ha comunicato la sua decisione di riacquistare il compendio a suo tempo acquistato da Nuova Foce rilevando l'intera partecipazione nella controllata e determinando in questo modo un'indifferenza economica nel bilancio di Spim, che altrimenti avrebbe dovuto considerare l'iscrizione di una perdita per via del protrarsi delle procedure di vendita. Tale decisione consentirà di eliminare l'impegno economico e, soprattutto, l'esborso finanziario che grava su Spim in conseguenza della partecipazione in Nuova Foce fin dalla sua costituzione. In chiusura dell'Assemblea l'organo amministrativo ed il collegio sindacale hanno invitato il socio a dare corso con urgenza, e non oltre la presentazione del bilancio di Spim per l'esercizio 2018, alla soluzione prospettata attraverso l'adozione degli opportuni provvedimenti di Giunta e di Consiglio Comunale, al fine di garantire la continuità aziendale secondo la nuova stesura dell'OIC 11, in adozione proprio dal bilancio per l'esercizio 2018. La continuità aziendale di Spim risulterebbe fortemente compromessa dal perdurare degli impegni finanziari, finora per oltre 7 milioni di Euro, derivanti dalla partecipazione in Nuova Foce Srl.
 - **18 aprile 2019** - Dopo aver chiesto chiarimenti sull'emissione della fidejussione la società CDS Holding S.p.A. ha presentato garanzia di € 1.000.000 valevole fino al 17/10/2019.

SPIm potrà sostenere finanziariamente la sua controllata fino al prossimo 30 settembre al fine di garantirne la continuità aziendale ed il mantenimento del suo equilibrio finanziario.

A questo proposito si segnala che è in corso di definizione con la procedura di liquidazione della controllata Nuova Foce, un piano di rientro del debito maturato nel corso degli ultimi esercizi e ammontante a € 7.673.092,00 alla data del prossimo 30 settembre.

Il piano prevede un rimborso in 32 rate trimestrali gravate da un tasso di interesse ottenuto dal rapporto tra oneri finanziari e debiti onerosi rilevati da Spim. Con cadenza annuale il parametro varierà data l'indicizzazione con la quale sono calcolati alcuni oneri finanziari a carico di Spim. Lo stesso montante di € 7.673.092,00 è un importo di debito stimato e prudenziale alla data del 30 settembre 2019.

Si segnala, infine che, proprio nella giornata odierna, la Giunta del Comune di Genova ha deliberato il passaggio della Società direttamente sotto il controllo del Comune di Genova con conseguente scioglimento della stessa e acquisizione al patrimonio Comunale del compendio Fieristico di proprietà di Nuova Foce S.r.l. in liquidazione e accollo da parte del Comune di tutti i debiti in essere.

Si riporta dalle premesse della delibera sopra richiamata che:

“si rende necessario procedere con un diverso percorso di valorizzazione del compendio, a forte regia pubblica che, anche mediante la vendita in lotti distinti, nel rispetto dell'idea progettuale del Waterfront, incentrata sulla realizzazione di una rete di canali navigabili, collegati al mare aperto e alla darsena, destinati alla nautica da diporto, esprima l'esclusivo interesse pubblico connesso alla trasformazione urbanistica”.

2) Affidamento in gestione di circa 400 immobili

Prosegue in questi primi mesi dell'esercizio 2019 l'attività del Comune di Genova per l'affidamento a Spim della gestione, non della proprietà, di oltre 400 immobili di tipo sociale ad uso abitativo e di natura commerciale.

Continuità aziendale

La continuità aziendale non può prescindere dalla retrocessione patrimoniale al Socio Comune di Genova della partecipazione in Nuova Foce Srl. Le considerazioni che seguono sono pertanto formulate nell'ipotesi che l'operazione di retrocessione sia definitiva entro l'approvazione del

bilancio al 31 dicembre 2018 di Spim e che siano pertanto interrotti gli esborsi finanziari finora sostenuti a favore della controllata.

L'eliminazione della partecipazione in Nuova Foce S.r.l. rappresenta la soluzione della maggiore criticità rimasta a carico dei conti aziendali dopo gli interventi ampiamente descritti in precedenza e che hanno ricondotto ad un prudentiale equilibrio economico l'attività operativa (vendite, riscatto anticipato, prolungamento leasing, etc.).

Premesso quanto sopra, occorre valutare la continuità aziendale, ossia la possibilità che l'iniziativa imprenditoriale di Spim sia svolta, nell'arco temporale dei 12 mesi successivi alla chiusura dell'esercizio in esame, con un complesso economico funzionante e destinato alla produzione di reddito. La risposta non può che essere affermativa anche se la redditività delle risorse a disposizione dell'attività aziendale è contenuta e limitata rispetto al passato tanto da non garantire una soddisfacente remunerazione del capitale proprio. Come già richiamato in chiusura della relazione al bilancio chiuso al 31/12/2017 si auspica un migliore e più vasto coinvolgimento da parte del Socio nelle politiche e nelle operazioni immobiliari di valorizzazione e realizzo presenti nel territorio.

Principali rischi e incertezze

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

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

1 - Rischio di mercato

Rappresenta il rischio che il valore delle attività e 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. In chiusura dell'esercizio 2017 era stato accantonato un fondo svalutazione immobili a magazzino pari a € 6.612.000 che nel corso del 2018 è stato utilizzato per € 1.022.974.

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

2 - Rischio di liquidità

Rappresenta il rischio che le risorse finanziarie della Società non siano adeguate a far fronte all'attività operativa e al rimborso delle passività assunte. Le disponibilità liquide della Società sono finora dipese dall'andamento dell'operazione legata a Nuova Foce S.r.l. avviata nel 2014 con direzione e coordinamento del Socio Comune di Genova. I provvedimenti descritti in precedenza e relativi all'acquisizione della partecipazione in Nuova Foce da parte del Socio Comune di Genova sono rivolti al contenimento di detto rischio. Il piano di rientro stabilito con la controllata sarà ereditato dal Socio Comune a buon esito dell'operazione di acquisizione della partecipazione.

3 - Rischio di credito

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

Struttura economico finanziaria della Società

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

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

	2018	2017
Capitale Circolante Netto	85.177	26.173
Margine di tesoreria	8.201	11.092
Margine di struttura	3.752	-64.151

Indicatori di struttura e situazione patrimoniale

	2018	2017
Indipendenza finanziaria	57,78%	53,30%

Indicatori di struttura e situazione economica

	2018	2017
ROI	0,24%	-4,49%

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

	2018	2017
Valore della produzione operativa	9.920	9.387
- Costi esterni operativi	(6.026)	(3.739)
VALORE AGGIUNTO	3.894	5.648
Spese per lavoro dipendente	(677)	(699)
MOL	3.217	4.949
- Ammortamenti e accantonamenti	(2.725)	(14.986)
REDDITO OPERATIVO	492	(10.037)
+/- Risultato della gestione finanziaria	(274)	(453)
+/- Rivalutazioni/Svalutazioni	0	0
+/- Risultato della gestione non caratteristica	0	0
REDDITO ANTE IMPOSTE	218	(10.490)
- Imposte dell'esercizio	(167)	(1.070)
REDDITO NETTO	51	(11.560)

Stato Patrimoniale "Finanziario"					
(importi migliaia di €uro)					
Impieghi	2018	2017	Fonti	2018	2017
Immobilizzazioni immateriali	1.146	1.198	Patrimonio netto	119.283	119.221
Immobilizzazioni materiali	111.075	120.783			
Immobilizzazioni finanziarie	3.310	61.391	Passività consolidate	81.425	90.324
Totale immobilizzazioni	115.531	183.372	Capitale permanente	200.708	209.545
Rimanenze	76.976	15.081	Passività correnti	5.729	14.144
Liquidità differite	13.478	15.163			
Liquidità immediate	452	10.073			
Totale attivo circolante	90.906	40.317	Capitale corrente	5.729	14.144
TOTALE IMPIEGHI	206.437	223.689	TOTALE FONTI	206.437	223.689

Rapporti con parti correlate

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

	CREDITI				DEBITI			
	crediti comm.li	crediti finanziari c/c corrispond.	crediti vari a breve consolidato fiscale	Totali	debiti comm.li	debiti finanziari c/c corrispond.	debiti vari a breve consolidato fiscale	Totali
Nuova Foce	84.660	7.253.124		7.337.784			358.523	358.523
SVI	500	336.134	62.027	398.661			178.561	178.561
S.Bartolomeo	10.000		130.984	140.984			38.362	38.362
totale				7.877.429				575.446

	RICAVID				COSTI	
	vendite	prestazioni contratto servizio	altri proventi int su finanz	Totali		Totali
Nuova Foce		41.179	37.026	78.205		
Tono		347.199		347.199		
SVI		500		500		
S.Bartolomeo		10.000		10.000		
totale				435.904		

	CREDITI			DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari c/c corrispond.	crediti vari a breve consolidato fiscale	debiti comm.li	debiti finanziari c/c corrispond.	debiti vari a breve consolidato fiscale
SGM	311.703					
totale						311.703

	RICAVID			COSTI		
	vendite	prestazioni	altri proventi	prestazioni	amm.ti	altri
SGM		1.049.855	28.010	22.989	79.984	
totali						102.973

SPIM

	CREDITI			DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari	crediti vari a breve	debiti comm.li	debiti finanziari dividendi	debiti vari a breve
Comune Genova			186.947			14.125

totale			186.947			14.125
---------------	--	--	----------------	--	--	---------------

	RICAUI			COSTI	
	proventi immobiliari	prestazioni di servizio	altri proventi	prestazioni di servizio	immobili da rivendere
Comune Genova	3.695.158	53.746	692.175	3.005	

totale			4.441.079	3.005	
---------------	--	--	------------------	--------------	--

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
Amt			128.599		
totali			128.599		

RICAVI			COSTI		
vendite	prestazioni contratto servizio	altri proventi	altri costi	prestazioni di servizio	immobilizz.
Amt			240.133		
totali			240.133		

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
Amiu			55.109		
totali			55.109		

RICAVI			COSTI		
vendite	proventi immobiliari	altri proventi	altri costi	prestazioni di servizio	immobilizz.
Amiu			48.699 6.307		
totali			48.699		

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
			393.968		339.123
IRE					
totali		0			733.091

Altre informazioni

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

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

La Società non dispone di sedi secondarie.

Si rammenta che il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto, ai sensi dell'Art. 2364, 2° comma del Codice Civile, di avvalersi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018, in considerazione delle particolari esigenze connesse alla possibilità di disporre dei bilanci approvati delle imprese controllate e collegate per la valutazione delle stesse nel bilancio alla medesima data.

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

Esame degli indici e dei margini significativi

	2018	2017	2016	2015
STATO PATRIMONIALE				
Margini				
Margine di tesoreria	74.686.339	15.382.051	37.025.378	43.826.117
Margine di struttura	3.752.568 -	64.150.801	17.109.968	21.832.691
Margine di disponibilità	- 16.102.155	17.434.933	21.048.187	27.767.161
Indici				
Indice di liquidità	5,60	1,62	4,38	8,49
Indice di disponibilità	0,46	3,23	2,92	5,74
Indice di copertura delle immobilizzazioni	1,03	0,65	1,17	1,22
Indipendenza finanziaria	57,78%	53,30%	79,38%	81,33%
Leverage	1,73	1,88	1,26	1,23
CONTO ECONOMICO				
Margini				
Margine operativo lordo (EBIT)	492.335 -	10.036.409 -	2.427.723 -	2.711.866
Risultato operativo (EBITDA)	3.217.398 -	6.904.158 -	659.860 -	954.807
Indici				
Return on Equity (ROE)	0,04%	-9,70%	-2,01%	-2,23%
Return on Investment (ROI)	0,24%	-4,49%	-1,62%	-1,82%
Return on Sales (ROS)	4,05%	-117,90%	-39,08%	-44,93%
ALTRI INDICI E INDICATORI				
Indice di rotazione del capitale investito (ROT)	5,89%	3,81%	4,15%	4,05%
Flusso di cassa gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	65.114.453 -	63.494.485 -	595.861	1.575.000
Flusso di cassa gestione caratteristica dopo le variazioni del CCN	15.557.078 -	45.522.974	4.474.684	2.035.000
Rapporto tra PFN e EBITDA	14,53 -	7,73 -	15,22 -	12,09
Rapporto D/E (Debt/Equity)	47,31%	62,36%	21,52%	22,27%
Rapporto oneri finanziari su MOL	15,85%	-8,50%	21,40%	23,43%

La relazione del governo societario viene sviluppata nel presente paragrafo successivamente all'analisi sugli strumenti integrativi di governo societario di seguito esposti.

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

La Società è dotata di regolamenti e procedure interne specifiche nell'ambito di un Modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs. 231/2001 volti a garantire la conformità dell'attività della Società alle norme di tutela della concorrenza e nello specifico relative alle modalità di assegnazione di appalti ed acquisti di beni, servizi in economia e lavori in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 125 del D. Lgs. 12 aprile del 2006, Codice degli Appalti, di un regolamento per il conferimento degli incarichi di collaborazione coordinata occasionale e continuativa di alta professionalità, di lavoro

autonomo, di consulenza, ricerca e studio e di un regolamento per la gestione ed il reclutamento del personale in attuazione a quanto disposto dalla Civica Amministrazione e da quanto disposto dal D. Lgs. n. 112/2008.

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

↓ **MODELLO ORGANIZZATIVO D. LGS. 231/01**

Il Modello Organizzativo aziendale di S.P.Im. S.p.A. prevedeva già misure idonee a garantire che l'attività aziendale venisse svolta nel pieno rispetto della legge e risulta idoneo ad individuare ed eliminare eventuali situazioni di rischio, prevedendo verifiche periodiche circa l'idoneità delle cautele adottate e un sistema disciplinare in caso di loro violazione.

Nel corso del 2018 il Modello Organizzativo ha subito un'importante revisione che ha portato all'emissione della versione aggiornata in data 31 Agosto 2018 e presentata al Consiglio di Amministrazione della società nella seduta del 21 Settembre 2018.

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

Di seguito gli aspetti più rilevanti della revisione del modello:

- 1) Istituzione di un Ufficio Acquisti (APP) in linea con le altre funzioni aziendali; tale soluzione si è resa necessaria a causa dei molteplici adempimenti di legge derivanti dal D. Lgs. 50/2016 (Codice degli Appalti) al quale la società deve sottostare per gli approvvigionamenti di lavori, beni e servizi.
- 2) Trasferimento del Servizio Informativo Aziendale (SIA) in staff con l'Amministratore Delegato e l'istituzione della figura dell'IT Manager; tale soluzione è stata individuata al fine di rendere la struttura IT più moderna e in grado di supportare l'azienda nelle scelte sistemiche che la riguardano, nell'impostazione del sistema di telecomunicazioni più idoneo, nel potenziamento

degli strumenti di marketing digitale (Social Media) ed in generale nello sfruttamento della tecnologia a supporto dello sviluppo e della gestione del business.

- 3) Istituzione dell'Ufficio Procedure e Processi Aziendali (PPA) in staff con l'Amministratore Delegato, tale soluzione è stata individuata al fine di supportare la direzione societaria sulle tematiche legate all'organizzazione aziendale, espletare gli adempimenti legati al Modello Organizzativo 231 e curare la revisione costante dello stesso, curare gli adeguamenti necessari a rendere conforme la società al Regolamento Europeo 2016/679 in tema di trattamento dei dati e privacy ed in generale governare gli aspetti operativi e procedurali aziendali. Tale struttura collabora con l'Organismo di Vigilanza (O.d.V.), riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti.
- 4) Trasferimento di alcune funzioni svolte sino a fine 2017 dall'Ufficio Gestionale (ora soppresso) all'interno dell'Ufficio Tecnico trasformatosi quindi in Ufficio Tecnico e Gestionale (TEC); tale ufficio ha quindi inglobato sotto un'unica funzione sia la gestione tecnica che condominiale e contrattuale degli immobili ad uso abitativo (GIA) in un'ottica di razionalizzazione delle attività.
- 5) Trasferimento dell'Ufficio Amministrativo (COGE) in linea con le altre funzioni aziendali; l'ufficio ha mantenuto gli aspetti più caratteristici tipici dell'attività amministrativa e contabile ed ha assunto in aggiunta il ruolo di referente nell'ambito dei rapporti amministrativi e di controllo da parte del socio unico, fornendo anche supporto alla direzione societaria su aspetti finanziari.
- 6) Trasferimento della Segreteria Generale (SEG) direttamente in staff con l'Amministratore Delegato.

E' stata quindi effettuata un'ampia revisione di tutte le Procedure in essere per rendere il modello allineato con le nuove funzioni aziendali. E' stata rivista ed aggiornata infine la lista dei reati e della specifica parte speciale ad essi dedicata del Modello Organizzativo.

L'elaborazione e l'aggiornamento del Modello Organizzativo di S.P.Im. S.p.A. tiene conto dell'ultima versione delle Linee Guida emanate da Confindustria. Secondo le Linee Guida l'elaborazione del Modello comporta, come premessa metodologica, la definizione del rischio accettabile. La soglia di accettabilità, rispetto ai reati dolosi elencati nel Decreto, è data da un sistema di prevenzione tale da non poter essere aggirato se non fraudolentemente.

↓ ADEGUAMENTO GDPR 679/2016 – REGOLAMENTO EUROPEO SULLA PROTEZIONE DEI DATI IN TEMA DI PRIVACY

La società S.P.Im. S.p.A. ha promosso lo svolgimento di tutte le attività richieste finalizzate all'adeguamento al regolamento UE 2016/679 General Data Protection Regulation (nel seguito GDPR) del 27 Aprile 2016 entrato in vigore il 25 Maggio 2018.

E' stato definito quindi l'Assessment della società sul tema della protezione dei dati e della Privacy seguendo diverse fasi operative di seguito descritte:

- 1) Gap-Analysis: è stata eseguita un'analisi iniziale molto approfondita e dettagliata relativa all'organizzazione aziendale di S.P.Im. S.p.A. finalizzata ad identificare il grado di compliance del sistema esistente in tema di privacy e trattamento dei dati personali e particolari. L'attività specifica ha comportato una fase di acquisizione delle informazioni tecniche, organizzative e procedurali necessarie a comprendere la tipologia di dati personali presenti nell'organizzazione, le modalità di conservazione ed archiviazione degli stessi e le tipologie di trattamenti effettuati. Le informazioni raccolte sono state analizzate al fine di definire i diversi livelli di disallineamento tra lo stato di attuazione dei controlli ad oggi eseguiti rispetto a quelli richiesti dal GDPR.
- 2) Piano di Adeguamento: è stato definito un piano di adeguamento che descrive in maniera dettagliata ed approfondita tutte le azioni procedurali e di adeguamento tecnologico necessarie per rendere il sistema di S.P.Im. S.p.A. conforme al GDPR.
- 3) Implementazione delle azioni di adeguamento: tale attività, tutt'ora in corso, ha lo scopo di completare e colmare tutti i gap rilevati nelle precedenti fasi in conformità ai i principi di privacy by design e privacy by default; ad oggi, in accordo con il Responsabile della Protezione dei Dati (RDP) nominato ed il Titolare del trattamento, sono state eseguite tutte le principali implementazioni. Restano da implementare adeguamenti tecnologici dal punto di vista informatico piuttosto onerosi oltre ad approfondimenti legati agli aspetti procedurali.

E' stato inoltre implementato un'attività formativa specifico per i Responsabili del Trattamento e più in generale per tutti i dipendenti di S.P.Im. S.p.A. sul nuovo GDPR con modalità e-learning.

↓ **CODICI DI CONDOTTA SOCIETARI**

Oltre a quanto sopra descritto la Società si è dotata di specifici codici di condotta aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società. Nello specifico, a partire dall'anno 2012 la Società si è dotata di una Carta dei Servizi.

↓ **ANTICORRUZIONE E TRASPARENZA**

In ambito di Anticorruzione e Trasparenza la società ha portato avanti importanti aggiornamenti e revisioni del Piano Anticorruzione e Trasparenza societario nell'ambito della revisione generale del Modello Organizzativo 231; S.P.Im. S.p.A. ha deciso infatti già da tempo di implementare il proprio Modello di Organizzazione e Gestione, adottato ai sensi del D. Lgs. 231/2001, e di inserire quindi in esso quanto necessario all'adeguamento alla normativa anche in tema di corruzione e trasparenza.

Tale operazione ha comportato la necessità di considerare e coordinare all'interno del Modello le diverse esigenze e caratteristiche di cui alla legge 190/2012, al D. Lgs. 33/2013 e del D. Lgs. 231/2001, monitorando e aggiornando l'efficacia di tutti gli accorgimenti e misure adottate in conseguenza.

In tale ottica, e seguendo le direttive ANAC di volta in volta emanate, si è provveduto ad implementare ed aggiornare costantemente la sezione Trasparenza del sito istituzionale in accordo con l'Organismo di Vigilanza societario e con il supporto della struttura IT.

Oltre ai diversi aggiornamenti ed adempimenti previsti dalla norma, S.P.Im. S.p.A. ha implementato di recente un documento specifico relativo alla Politica Anticorruzione della società riportante gli impegni e gli obiettivi per la prevenzione e la corruzione. S.P.Im. S.p.A. si impegna in tal modo ad assicurare la diffusione, l'adozione e l'implementazione della Politica Anticorruzione presso tutti gli Stakeholders, a monitorarne e controllarne l'applicazione, prevedendo un sistema sanzionatorio per le relative violazioni ed a curarne il costante aggiornamento.

La società inoltre ha avviato e svolto specifici piani di formazione rivolti al proprio personale per promuovere la conoscenza sul tema per la prevenzione della corruzione, la politica societaria a riguardo, le procedure da adottare e la normativa nazionale per una più ampia prevenzione del rischio da reato.

Per quanto riguarda i programmi di responsabilità sociale, S.P.Im. S.p.A., proprio per la specifica natura dell'attività che svolge, è costantemente richiamata ai valori sociali connessi all'attività di

gestione di immobile locati a cittadini in stato di disagio abitativo. Inoltre gli obiettivi di qualità del servizio vengono coniugati ove possibile con una politica generale di riduzione dell'impatto ambientale indirizzato alle energie rinnovabili e all'efficientemente energetico.

Per quanto attiene al governo societario, oggetto della relazione ex D.lgs 19 agosto 2016 n. 175, particolare attenzione viene dedicata alle cause e le circostanze delle criticità di carattere economico e finanziario, alle conseguenze patrimoniali nonché agli interventi utilizzati per affrontarle e risolverle. Nel piano di risanamento 2018/2020 trasmesso al Socio il 26 marzo 2018, nonché nel documento trasmesso alla Corte dei Conti in data 29 dicembre 2018, vengono menzionati gli interventi adottati. In particolare, come ampliamento descritto in precedenza:

- Cessione di immobili e di operazioni immobiliari, come ad esempio Via Semini – Mercato dei Fiori e Salita della Tosse con introiti pari a circa € 5 milioni che hanno consentito di realizzare le operazioni descritte ai seguenti punti 2 e 3, i cui effetti economici sono alla base del positivo andamento dell'esercizio.
- Riscatto anticipato del leasing stipulato con Mediocredito nel 2007 relativo ai primi 7 piani dell'immobile Torre Nord "Matitone".
- Prolungamento del contratto di leasing sui piani dal 9° al 24° modificando a tale fine la scadenza dal 2023 al 2038 per rendere l'operazione finanziaria più coerente, dal punto di vista temporale, con la vita utile del cespite.
- Per quanto riguarda il realizzo della partecipazione in Nuova Foce, decorso il termine per una cessione ad acquirenti terzi e dato il carattere in parte pubblico dell'opera di ripristino del Waterfront di Levante è stato avviato un percorso di retrocessione della partecipazione al Socio Comune di Genova sotto la cui direzione e coordinamento la partecipazione stessa era stata a suo tempo costituita. La Giunta comunale ha deliberato il passaggio della Società direttamente sotto il controllo del Comune di Genova con conseguente scioglimento della stessa e acquisizione al patrimonio Comunale del compendio Fieristico di proprietà di Nuova Foce S.r.l. in liquidazione e acollo da parte del Comune di tutti i debiti in essere.

Si riporta dalle premesse della delibera sopra richiamata che:

"si rende necessario procedere con un diverso percorso di valorizzazione del compendio, a forte regia pubblica che, anche mediante la vendita in lotti distinti, nel rispetto dell'idea progettuale del Waterfront, incentrata sulla realizzazione di una

rete di canali navigabili, collegati al mare aperto e alla darsena, destinati alla nautica da diporto, esprima l'esclusivo interesse pubblico connesso alla trasformazione urbanistica".

I provvedimenti descritti, con effetti positivi a far data dall'esercizio in esame, si sono resi necessari a tutela del patrimonio aziendale rappresentativo di un importante porzione di patrimonio immobiliare pubblico. Come più volte richiamato, da ultimo a commento della continuità aziendale nella presente relazione, detti provvedimenti e i loro effetti devono porsi alla base del futuro percorso aziendale la cui definizione è demandata all'unico Socio.

Proposta all'Assemblea

Signori Azionisti,

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

Approvare

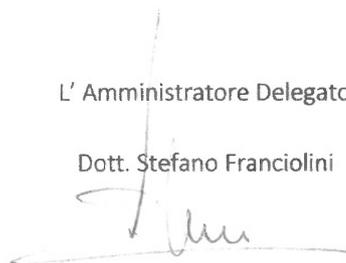
il Bilancio al 31 dicembre 2018, così come Vi è stato presentato, da cui emerge l'utile di esercizio pari ad € 51.333 che si propone destinare come segue:

- il 5% pari a € 2.566,65 a riserva legale
- € 48.766,35 a riserva straordinaria

Genova, 30 maggio 2019

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 d'esercizio al 31 dicembre 2018

**Relazione della Società di Revisione
Indipendente**

Deloitte

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

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. (la "Società") costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Richiamo d'informativa

Richiamiamo l'attenzione su quanto indicato dagli Amministratori nella nota integrativa in relazione al presupposto della continuità aziendale; in particolare, gli stessi evidenziano che la Società 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 della partecipata Nuova Foce S.r.l., società proprietaria 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, a giudizio degli Amministratori, negli esercizi recenti uno squilibrio strutturale tra ricavi e costi della gestione caratteristica ed un peggioramento della situazione finanziaria soprattutto in considerazione degli esborsi sostenuti per la controllata Nuova Foce S.r.l.

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

© Deloitte & Touche S.p.A.

Deloitte

2

Gli Amministratori evidenziano come tali condizioni costituiscano incertezze che possono fare sorgere dubbi sulla capacità della Società di operare in condizioni di continuità aziendale nel prossimo futuro. Tuttavia, fatte le necessarie valutazioni e le analisi di sostenibilità finanziaria per l'esercizio 2019, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato predisporre il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018 secondo il presupposto della continuità aziendale, anche in considerazione delle azioni declinate nel Piano di risanamento predisposto nel corso dell'esercizio 2018 e di seguito sintetizzate:

- cessione di alcuni immobili i cui effetti economici sono alla base del positivo andamento dell'esercizio;
- riscatto anticipato del leasing finanziario stipulato nel 2007 relativo ai primi 7 piani dell'immobile Torre Nord ("Matitone") e rifinanziamento dell'operazione di *lease-back* dei piani 9-24 del Matitone al fine di estendere il periodo di rimborso del finanziamento e renderlo maggiormente coerente con le capacità reddituali dell'immobile;
- decorso il termine per una cessione a terzi della partecipazione Nuova Foce S.r.l. secondo il procedimento avviato nel corso dell'esercizio e dato il carattere in parte pubblico dell'opera di ripristino del Waterfront di Levante, è stato successivamente avviato un percorso di retrocessione della partecipazione, nel frattempo posta in liquidazione, all'azionista unico Comune di Genova sotto la cui direzione e coordinamento la partecipazione stessa era stata a suo tempo costituita, con conseguente scioglimento della stessa, acquisizione da parte del Comune di Genova del patrimonio immobiliare ed accollo in capo al Comune stesso di tutti i debiti di Nuova Foce S.r.l. in liquidazione. Quest'ultima iniziativa, già oggetto di delibera della Giunta del Comune di Genova, risulta particolarmente importante ai fini del mantenimento dell'equilibrio finanziario della Società, atteso il rilevante impegno finanziario sostenuto sino ad oggi e il ruolo di garante assunto nei confronti della partecipata per il rimborso dei finanziamenti da questa ottenuti.

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

Come previsto dalla normativa di riferimento, il principio è stato applicato con decorrenza dall'1 gennaio 2018 con effetti retroattivi; la nota integrativa, inoltre, riflette l'esposizione degli effetti sulle voci dello stato patrimoniale, del conto economico e del rendiconto finanziario dell'esercizio 2018 e di quello precedente e riporta gli schemi di bilancio al 31 dicembre 2017 riesposti.

Gli Amministratori, hanno ritenuto l'applicazione del metodo finanziario sul bilancio d'esercizio della Società maggiormente rappresentativo rispetto al metodo patrimoniale, con particolare riguardo ai contratti di *leasing* finanziario e di *lease-back*, stipulati per l'acquisizione dei piani 1-7 e dei piani 9-24 del Matitone sulla base di varie considerazioni riportate nel dettaglio nella nota integrativa cui si fa rinvio.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione ai sopra citati aspetti.



Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

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

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

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

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;

Deloitte

4

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale Informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

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

Gli Amministratori della Società sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società al 31 dicembre 2018 incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2018 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, 26 giugno 2019

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

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

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

Genova – Via di Francia 1 - Capitale sociale Euro 105.471.900 iv=

Registro Imprese e Codice Fiscale 08866890158

R.E.A. di Genova 332837

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI****AI SENSI DELL'ART. 2429 DEL CODICE CIVILE****SUL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2018**

Signor Azionista,

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

L'organo di amministrazione ha così reso disponibili i seguenti documenti relativi all'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2018:

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

PREMESSA GENERALE

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

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

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

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

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;

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

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

ATTIVITA' DI VIGILANZA

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

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

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

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

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;

- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

BILANCIO D'ESERCIZIO

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- o l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- o Società per il Patrimonio Immobiliare – S.P.Im. S.p.A., in quanto società a controllo pubblico di cui all'art. 2, co.1, lett. m) del d.lgs. 175/2016 Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, ha predisposto ed approvato, ai sensi dell'art. 6, co. 4, del d.lgs. suddetto, la relazione sul governo societario, formata da:
 - i) uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, d.lgs. cit.);
 - ii) l'indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3; ovvero delle ragioni della loro mancata adozione (art. 6, co. 5);
- o la revisione legale è affidata alla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. che ha predisposto la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 in data odierna, relazione che richiama l'attenzione su quanto indicato dagli Amministratori nella nota integrativa in relazione al presupposto della continuità aziendale; la società di revisione indica che gli amministratori evidenziano che la Società attraversa uno stato di crisi principalmente dovuto a:
 - 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 della partecipata Nuova Foce S.r.l., società proprietaria 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, a giudizio degli Amministratori, negli esercizi recenti uno squilibrio strutturale tra ricavi e costi della gestione caratteristica ed un peggioramento della situazione finanziaria soprattutto in considerazione degli esborsi sostenuti per la controllata Nuova Foce S.r.l.

Sempre la Società di Revisione indica che gli Amministratori evidenziano come tali condizioni costituiscano incertezze che possono fare sorgere dubbi sulla capacità della Società di operare in condizioni di continuità aziendale nel prossimo futuro. Tuttavia, fatte le necessarie valutazioni e le analisi di sostenibilità finanziaria per l'esercizio 2019, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato predisporre il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018 secondo il presupposto della continuità aziendale, anche in considerazione delle azioni declinate nel Piano di risanamento predisposto nel corso dell'esercizio 2018 e di seguito sintetizzate:

- cessione di alcuni immobili i cui effetti economici sono alla base del positivo andamento dell'esercizio;
- riscatto anticipato del leasing finanziario stipulato nel 2007 relativo ai primi 7 piani dell'immobile Torre Nord ("Matitone") e rifinanziamento dell'operazione di lease-back dei piani 9-24 del Matitone al fine di estendere il periodo di rimborso del finanziamento e renderlo maggiormente

- coerente con le capacità reddituali dell'immobile;
- decorso il termine per una cessione a terzi della partecipazione Nuova Foce S.r.l. secondo il procedimento avviato nel corso dell'esercizio e dato il carattere in parte pubblico dell'opera di ripristino del Waterfront di Levante, è stato successivamente avviato un percorso di retrocessione della partecipazione, nel frattempo posta in liquidazione, all'azionista unico Comune di Genova sotto la cui direzione e coordinamento la partecipazione stessa era stata a suo tempo costituita, con conseguente scioglimento della stessa, acquisizione da parte del Comune di Genova del patrimonio immobiliare ed accollo in capo al Comune stesso di tutti i debiti di Nuova Foce S.r.l. in liquidazione. Quest'ultima iniziativa, già oggetto di delibera della Giunta del Comune di Genova, risulta particolarmente importante ai fini del mantenimento dell'equilibrio finanziario della Società, atteso il rilevante impegno finanziario sostenuto sino ad oggi e il ruolo di garante assunto nei confronti della partecipata per il rimborso dei finanziamenti da questa ottenuti.

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

Come previsto dalla normativa di riferimento, il principio è stato applicato con decorrenza dall'1 gennaio 2018 con effetti retroattivi; la nota integrativa, inoltre, riflette l'esposizione degli effetti sulle voci dello stato patrimoniale, del conto economico e del rendiconto finanziario dell'esercizio 2018 e di quello precedente e riporta gli schemi di bilancio al 31 dicembre 2017 riesposti.

Gli Amministratori, hanno ritenuto l'applicazione del metodo finanziario sul bilancio d'esercizio della Società maggiormente rappresentativo rispetto al metodo patrimoniale, con particolare riguardo ai contratti di *leasing* finanziario e di *lease-back*, stipulati per l'acquisizione dei piani 1-7 e dei piani 9-24 del Matitone sulla base di varie considerazioni effettuate riportate nel dettaglio nella nota integrativa cui si fa rinvio.

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

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

- il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.);
- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, con esclusione, come sopra indicato, delle modifiche adottate in merito alla contabilizzazione dei cespiti in *leasing*. Come detto gli amministratori hanno infatti deciso di redigere il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 applicando il principio contabile IAS 17 secondo il quale le immobilizzazioni acquisite dall'impresa in base a un contratto di *leasing* finanziario devono essere imputate allo Stato Patrimoniale alla stregua dei cespiti acquistati, in quanto utilizzati nell'ordinario processo produttivo aziendale.

- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, co. 5, c.c. non vi sono valori iscritti al punto B) 1 - 2) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- la società non detiene strumenti finanziari derivati;
- sono state acquisite informazioni dell'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

RISULTATO DELL'ESERCIZIO SOCIALE

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta esser positivo per Euro 51.333.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del collegio sindacale ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, si ritiene all'unanimità che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2018 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

Genova, il 26 giugno 2019

Il Collegio Sindacale

Paolo Macchi

Sophia Mariano

Elisabetta Calvi

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 [724R082L]

I sottoscritti dichiarano

<p>A) Procura di conferire al sig. <u>PAOLO NACCU</u> procura speciale per l'esecuzione delle formalità pubblicitarie di cui alla sopra identificata pratica.</p>
<p>B) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sulla corrispondenza degli allegati 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.</p>
<p>C) Domiciliazione 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 *)</p>
<p>D) Cariche sociali (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 (</p>

	COGNOME	NOME	QUALIFICA (amministratore, sindaco, ecc.)	FIRMA AUTOGRAFA
1	FRANCOLINI	STEFANO	AMM. LE 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.