

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2020

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

DATI ANAGRAFICI

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

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	40
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE	45
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE	81
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI	87
Capitolo 6 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA	93

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

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	Via DI FRANCIA 1 16149 GENOVA
Codice Fiscale	08866890158
Numero Rea	08866890158 GE - 332837
P.I.	03288300100
Capitale Sociale Euro	102.391.900 i.v.
Forma giuridica	S.P.A
Settore di attività prevalente (ATECO)	68.20.01
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	COMUNE DI GENOVA
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	Societa' per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM S.P.A
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	1.077.619	1.122.200
Totale immobilizzazioni immateriali	1.077.619	1.122.200
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	100.605.073	102.878.916
2) impianti e macchinario	2.454.226	2.470.788
4) altri beni	26.731	13.094
5) immobilizzazioni in corso e acconti	9.806.443	3.389.516
Totale immobilizzazioni materiali	112.892.473	108.752.314
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	109.900	109.900
Totale partecipazioni	109.900	109.900
2) crediti		
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	678.479	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.984.613	-
Totale crediti verso controllanti	7.663.092	0
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	7.663.092
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	7.663.092
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.504	7.815
Totale crediti verso altri	7.504	7.815
Totale crediti	7.670.596	7.670.907
Totale immobilizzazioni finanziarie	7.780.496	7.780.807
Totale immobilizzazioni (B)	121.750.588	117.655.321
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	68.857.833	76.104.534
Totale rimanenze	68.857.833	76.104.534
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	980.630	1.056.952
Totale crediti verso clienti	980.630	1.056.952
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	643.919	557.272
Totale crediti verso imprese controllate	643.919	557.272
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	206.300	215.605
Totale crediti verso imprese collegate	206.300	215.605
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	181.051	3.190.008

v.2.11.3

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

Totale crediti verso controllanti	181.051	3.190.008
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	130.781	371.215
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	130.781	371.215
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	545.598	522.063
Totale crediti tributari	545.598	522.063
5-ter) imposte anticipate	3.233.710	3.480.412
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	66.933	51.619
Totale crediti verso altri	66.933	51.619
Totale crediti	5.988.922	9.445.146
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	7.741.418	1.419.442
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide	7.741.418	1.419.442
Totale attivo circolante (C)	82.588.173	86.969.122
D) Ratei e risconti	613.870	533.661
Totale attivo	204.952.631	205.158.104
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	102.391.900	102.391.900
IV - Riserva legale	23.619	2.567
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	871.613	48.766
Riserva avanzo di fusione	627.775	627.775
Varie altre riserve	12.709.225	13.132.083
Totale altre riserve	14.208.613	13.808.624
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	3.185	421.041
Totale patrimonio netto	116.627.317	116.624.132
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	6.784.878	6.784.878
4) altri	12.146.397	12.996.729
Totale fondi per rischi ed oneri	18.931.275	19.781.607
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	393.482	397.659
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.260.187	3.465.643
esigibili oltre l'esercizio successivo	52.464.336	49.061.280
Totale debiti verso banche	55.724.523	52.526.923
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.086.831	311.695
Totale debiti verso fornitori	1.086.831	311.695
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	279.191	263.374
Totale debiti verso imprese controllate	279.191	263.374
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	37.820	15.765
Totale debiti verso imprese collegate	37.820	15.765

v.2.11.3

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

11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	376.104	3.096.936
Totale debiti verso controllanti	376.104	3.096.936
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	643.091	1.091.614
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	643.091	1.091.614
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	484.506	176.645
Totale debiti tributari	484.506	176.645
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	41.525	44.396
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	41.525	44.396
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	431.567	637.377
Totale altri debiti	431.567	637.377
Totale debiti	59.105.158	58.164.725
E) Ratei e risconti	9.895.399	10.189.981
Totale passivo	204.952.631	205.158.104

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.301.461	7.771.267
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(747.548)	(872.770)
5) altri ricavi e proventi		
altri	2.806.955	2.427.225
Totale altri ricavi e proventi	2.806.955	2.427.225
Totale valore della produzione	10.360.868	9.325.722
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	622.346	215.870
7) per servizi	2.287.056	2.666.036
8) per godimento di beni di terzi	6.727	6.584
9) per il personale		
a) salari e stipendi	438.336	444.741
b) oneri sociali	134.425	138.159
c) trattamento di fine rapporto	37.033	37.950
e) altri costi	9.384	14.153
Totale costi per il personale	619.178	635.003
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	61.755	60.797
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.628.044	2.609.155
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	24.060
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.689.799	2.694.012
14) oneri diversi di gestione	2.339.016	2.362.591
Totale costi della produzione	8.564.122	8.580.096
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.796.746	745.626
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
Totale proventi da partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	193.931	89.682
Totale proventi diversi dai precedenti	193.931	89.682
Totale altri proventi finanziari	193.931	89.682
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.407.312	1.398.636
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.407.312	1.398.636
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.213.381)	(1.308.954)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	113.849
Totale svalutazioni	0	113.849
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	(113.849)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	583.365	(677.177)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	422.301	252.290
imposte relative a esercizi precedenti	(7.142)	(92.525)

v.2.11.3

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

imposte differite e anticipate	165.021	(1.257.983)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	580.180	(1.098.218)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	3.185	421.041

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	3.185	421.041
Imposte sul reddito	580.180	(1.098.218)
Interessi passivi/(attivi)	1.213.381	1.308.954
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.796.746	631.777
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	0	14.347
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.689.799	2.669.952
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	113.849
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(1.035.090)	35.338
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.654.709	2.833.486
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.451.455	3.465.263
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	720.592	872.769
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	76.322	597.250
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	775.136	687.023
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(80.209)	(206.114)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(642)	(300.647)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(169.933)	(320.154)
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.321.266	1.330.127
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	4.772.721	4.795.390
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.213.381)	(1.308.954)
(Imposte sul reddito pagate)	(62.337)	(103.895)
Dividendi incassati	0	-
(Utilizzo dei fondi)	(4.177)	(140.260)
Altri incassi/(pagamenti)	0	-
Totale altre rettifiche	(1.279.895)	(1.553.109)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.492.826	3.242.281
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(351.276)	(323.560)
Disinvestimenti	0	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(17.174)	(37.285)
Disinvestimenti	0	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

v.2.11.3

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

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(368.450)	(360.845)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	4.000.000	0
(Rimborso finanziamenti)	(802.400)	(1.913.754)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	3.197.600	(1.913.754)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	6.321.976	967.682
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.419.442	451.760
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.419.442	451.760
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	7.741.418	1.419.442
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	7.741.418	1.419.442
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il Bilancio d'esercizio al 31/12/2020, di cui la presente Nota costituisce parte integrante, è stato redatto in conformità alla normativa del codice civile, interpretata ed integrata dai principi e criteri contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) ed infine, ove mancanti e in quanto non in contrasto con le norme e i principi contabili italiani, da quelli emanati dall'International Accounting Standard Board (I.A.S.B.).

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

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

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

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 in osservanza dell'art. 2426 del codice civile e dei citati principi contabili sono i seguenti:

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

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

Immobilizzazioni materiali - Sono iscritte al costo di acquisto o di costruzione interna, al netto degli ammortamenti effettuati nell'esercizio e nei precedenti. Nel costo sono compresi gli oneri accessori e i costi diretti e indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato. Le immobilizzazioni materiali possono essere rivalutate solo nei casi in cui leggi speciali lo richiedano o lo permettano. Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base delle aliquote previste dalla normativa fiscale, ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzo dei beni. Gli acquisti inferiori a 516 Euro sono interamente ammortizzati nell'esercizio. Le aliquote applicate sono riportate nella sezione relativa alle note di commento dell'attivo. Per le immobilizzazioni entrate in funzione nell'esercizio le aliquote

sono ridotte al 50%, ipotizzando che gli acquisti siano omogeneamente distribuiti nell'arco dell'esercizio. L'ammortamento è calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati. Per quanto riguarda l'ammortamento di un impianto, pervenuto alla società a seguito di scissione, si annota che è stato mantenuto il criterio adottato dalla ex Ri.Genova, ovvero l'ammortamento del bene diretto senza costituzione del fondo.

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

Nel bilancio si è provveduto a separare il valore dei terreni incluso nel valore dei fabbricati secondo la percentuale forfettariamente stabilita del 20%. I terreni non sono assoggettati ad ammortamento. L'immobile adibito a mercato ortofrutticolo, pervenuto alla Società in seguito alla fusione della controllata S.C.M., ha un periodo di ammortamento pari alla durata del diritto di superficie (con scadenza 13 gennaio 2040).

Immobilizzazioni finanziarie - Le partecipazioni classificate nelle immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo storico d'acquisto o di sottoscrizione, ovvero al valore di conferimento, comprensivo degli eventuali costi accessori comprensivo, nel caso di partecipazioni rivenienti da fusione, dell'eventuale allocazione del disavanzo. Nel caso si rilevino perdite durevoli di valore e non siano prevedibili, nell'immediato futuro, utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute, tale valore viene svalutato. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario. Le altre immobilizzazioni finanziarie sono costituite da depositi cauzionali iscritti al presumibile valore di realizzo.

Rimanenze di immobili da rivendere - Tra le rimanenze sono iscritti gli immobili destinati alla vendita e alla locazione, che sono valutati al minore tra il costo di acquisto o di conferimento e il valore di presunto realizzo desumibile da transazioni di immobili simili per zone e tipologia. Il costo include tutti i costi di acquisto e i costi sostenuti per portare le rimanenze nelle condizioni in cui si trovano alla data di Bilancio (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.

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

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

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

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

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

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

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

Gli Amministratori riferiscono inoltre che, allo stato attuale della prassi e della dottrina, pur tenendo in debita

considerazione le norme sopra indicate (D.lgs. n. 6/2003 e, ora D.lgs. n. 139/2015), non vi siano ostacoli all'adozione del metodo finanziario nel bilancio d'esercizio del locatario, per i seguenti motivi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rendiconto Finanziario

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

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

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

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

L'OIC 10 introduce le seguenti modifiche:

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

(attività di finanziamento);

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

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

ALTRE INFORMAZIONI

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

MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

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

BI) Immobilizzazioni immateriali

BII) Immobilizzazioni materiali

BIII) Immobilizzazioni finanziarie.

OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

Per una esauriva trattazione relativa ai leasing sull'edificio Torre Nord si rimanda al successivo apposito paragrafo inerente le immobilizzazioni materiali.

PARTECIPAZIONI

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

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

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.246.132	1.246.132
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	123.932	123.932
Valore di bilancio	1.122.200	1.122.200
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	17.174	17.174
Ammortamento dell'esercizio	61.755	61.755
Totale variazioni	(44.581)	(44.581)
Valore di fine esercizio		
Costo	1.263.306	1.263.306
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	185.687	185.687
Valore di bilancio	1.077.619	1.077.619

L'incremento delle immobilizzazioni immateriali di Euro 17.174 riguarda i costi sostenuti per il nuovo programma gestionale e costi di manutenzione su immobili in comodato uso.

Agli immobili in comodato d'uso pervenuti alla Società a seguito di scissione di Ri.Genova srl, è stato applicato l'ammortamento secondo il "metodo diretto". Dal valore di inizio esercizio di Euro 905.074 sono state dedotte le quote di ammortamento di Euro 47.618 (ripartite sul periodo di comodato) così imputate:

- Euro 19.456 sull' immobile di Piazza V. Potens 1;
- Euro 11.600 sull' immobile di Via SS: Cosimo e Damiano 16;
- Euro 16.562 sull' immobile di Via S. Bernardo 28.

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.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	135.468.342	6.203.199	1.422.704	3.389.516	146.483.761
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	32.589.426	3.732.411	1.409.610	-	37.731.447
Valore di bilancio	102.878.916	2.470.788	13.094	3.389.516	108.752.314
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	85.329	244.871	21.074	6.526.109	6.877.383
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	1.700	-	1.700
Ammortamento dell'esercizio	2.359.172	261.433	7.438	0	2.628.043

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	109.182	109.182
Altre variazioni	-	-	(1.701)	-	(1.701)
Totale variazioni	(2.273.843)	(16.562)	10.235	6.416.927	4.136.757
Valore di fine esercizio					
Costo	135.553.671	6.448.070	1.442.078	9.915.625	153.359.444
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	34.948.598	3.993.844	1.415.347	109.182	40.466.971
Valore di bilancio	100.605.073	2.454.226	26.731	9.806.443	112.892.473

Le aliquote di ammortamento applicate sono le seguenti:

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

FABBRICATI

- MATITONE / TORRE NORD - IAS 17

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

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

Si evidenzia che in data 21 dicembre 2018, la porzione di immobile "Torre Nord - piani 1-7" è stata riscattata anticipatamente. In relazione alla porzione di immobile "Torre Nord - piani 9-24" oggetto del contratto di lease-back, sempre a dicembre 2018, lo stesso è stato rinegoziato e allungato sino a dicembre 2038 e, a seguito della moratoria che ha sospeso la rata di giugno 2020, prorogato sino al 30 giugno 2039.

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

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

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

L'ammortamento del "Matitone" è stato infatti calcolato 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 dicembre 2020 calcolate sulla vita residua dell'immobile, ad oggi stimata fino al 2065.

In particolare, i primi 7 piani del fabbricato cd. "Matitone - Torre Nord" acquistati il 21 dicembre 2018 da Mediocredito SpA, riscattando il valore residuo del leasing in essere ed i costi connessi sono stati ammortizzati con riferimento al periodo presunto di vita dell'immobile, ovvero al 2065.

MATITONE 1-7 PIANI

Il costo storico pari ad Euro 25.211.844 relativo ai primi 7 piani del Matitone comprende il valore finanziato di Euro 25.000.000 nel 2007 e le imposte ipo-catastali anticipatamente corrisposte nel 2011 per Euro 211.844. Il valore risulta

cumulativamente ammortizzato al 31 dicembre 2020 per Euro 4.950.386

MATTITONE 9 - 24 PIANI

Il costo storico pari ad Euro 70.593.165 relativo ai piani dal 9 al 24 del Matitone comprende il valore finanziato di Euro 70.000.000 nel 2003 e le imposte ipo-catastali anticipatamente corrisposte nel 2011 per Euro 593.164. Tale valore risulta cumulativamente ammortizzato al 31 dicembre 2020 per Euro 16.755.355.

- MERCATO ORTOFRUTTICOLO BOLZANETO - VIA SARDORELLA

L'immobile ha subito un incremento di Euro 67.146 per migliorie. Il valore del bene, al netto degli ammortamenti cumulati per Euro 11.580.586, è di Euro 19.960.455.

- 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 18.183. Il valore complessivo dei beni è di Euro 4.475.315. La Società detiene inoltre la proprietà di un immobile ad uso abitativo del valore di Euro 31.407.

IMPIANTI E MACCHINARI

La voce comprende le migliorie apportate negli anni precedenti all'esercizio in corso all'immobile Torre Nord / Matitone. Il valore delle migliorie, al netto degli ammortamenti cumulati per Euro 3.889.320, ammonta a Euro 2.454.226. Nel totale non è compreso l'importo di Euro 104.524 relativo ad impianti e l'importo di Euro 27.809 relativo ad acquisti inferiori a Euro 516,46 in quanto completamente ammortizzati.

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO

A seguito dell'accordo quadro di Programma Locale per la Casa di "SOCIAL HOUSING 2009" sottoscritto da Regione Liguria e Comune di Genova il 19 maggio 2011 che prevede il recupero da parte di SPIM di n. 106 alloggi ad uso abitativo da locare a canone moderato con un vincolo della locazione a 25 anni, si precisa che è venuta meno la destinazione di vendita e pertanto si è necessario riclassificare gli immobili in bilancio, attuandone il trasferimento, nell'ambito dell'attivo dello Stato Patrimoniale, dal magazzino alle immobilizzazioni in corso.

Il valore di mercato degli immobili è stato desunto da precedenti gare di vendita, dai valori minimi indicati dall'Agenzia delle entrate "Valori OMI" riferiti al secondo semestre 2020. Da questo esame è emerso che alcune unità immobiliari avevano un valore di carico superiore al valore di mercato e pertanto si è reso necessaria una svalutazione per un importo pari a Euro 109.182, utilizzando il fondo accantonamento rischi. Il valore complessivo dei 106 alloggi, al netto delle svalutazioni, è di Euro 6.223.281.

L'importo di Euro 5.304 è relativo al progetto affidato a S.P.Im. dalla Civica Amministrazione per la costruzione di un manufatto di circa 1.800 mq, in adiacenza all'attuale mercato ortofrutticolo di Bolzaneto, atto ad ospitare il nuovo Mercato dei Fiori.

L'importo di Euro 137.222 è relativo agli acconti lavori per il rifacimento del tetto del mercato ortofrutticolo pagati all'ATI composta dalla capogruppo Co.sy.be e impresa Borgatta Emilio Srl, iniziati ad ottobre 2020. L'importo stimato per l'intero intervento ammonta a circa 2,2 milioni di Euro.

L'importo di Euro 3.389.516 è relativo al progetto del tunnel sub portuale pervenuto alla Società nell'anno 2016 dalla fusione di Tunnel srl in liquidazione.

L'importo di Euro 25.120 è relativo al costo del database immobiliare progettato per la gestione delle proprietà immobiliari di proprietà della Civica Amministrazione e delle sue controllate.

L'importo di Euro 26.000 è relativo all'acconto del progetto per il recupero e la valorizzazione di Palazzo Galliera, sito in Via Garibaldi, di proprietà della Civica Amministrazione. Entro il 2021 è prevista la presentazione del progetto integrale ed entro il 2022 si ipotizza la cessione del bene a terzi.

Operazioni di locazione finanziaria

Non sono presenti le informazioni, richieste dal legislatore al n° 22 dell'art. 2427 Codice Civile, in quanto il contratto di leasing "porzione 1" è stato oggetto di riscatto anticipato nel 2018, mentre il contratto di leasing "porzione 2" è rappresentato nel bilancio secondo il metodo finanziario.

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	-	109.900	109.900
Valore di bilancio	0	109.900	109.900
Variazioni nell'esercizio			
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	-	-	0
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	0
Totale variazioni	0	-	0
Valore di fine esercizio			
Costo	0	109.900	109.900
Valore di bilancio	0	109.900	109.900

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

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	0	7.663.092	7.663.092	678.479	6.984.613	4.084.182
Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	7.663.092	(7.663.092)	0	-	-	-
Crediti immobilizzati verso altri	7.815	(311)	7.504	7.504	-	-
Totale crediti immobilizzati	7.670.907	(311)	7.670.596	685.983	6.984.613	4.084.182

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite da crediti di natura finanziaria vs il Comune di Genova relativi all'accollo delle obbligazioni sociali di Nuova Foce srl in liquidazione sottoscritte con atto di retrocessione del 29/06 /2020 pari a Euro 7.663.092 di cui Euro 678.479 entro l'esercizio successivo ed Euro 6.984.613 oltre l'esercizio successivo.

Secondo quanto disposto dai principi contabili OIC 15 il credito vantato vs la ex controllata Nuova Foce S.r.l. in liquidazione relativo all'esercizio 2019 è stato riclassificato per opportuna comparazione.

Euro 7.504 si riferiscono a depositi cauzionali su utenze gas e luce.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
S.V.I. srl in liquidazione	Genova	03564380107	100.000	0	(5.520.082)	(5.520.082)	100,00%	0
S. Bartolomeo srl in liquidazione	Genova	01627040999	120.000	10.587	(133.371)	(73.354)	55,00%	0
Totale								0

Si rammenta che l'assemblea straordinaria di Spim del 26 giugno 2019 aveva deliberato la riduzione del capitale sociale ed il rimborso di euro 3.080.00 al socio Comune di Genova mediante trasferimento di beni in natura ai sensi dell'art. 2423 ter let.a) C.C, ovvero la retrocessione della Nuova Foce srl in liquidazione. L'atto di avveramento di dicembre 2018 aveva formalizzato la retrocessione.

A completamento dell'iter, in data 29 giugno 2020, il Comune di Genova ha perfezionato con atto notarile la retrocessione dei beni immobili della ex controllata.

San Bartolomeo srl in liquidazione ha chiuso l'esercizio 2020 con un utile di Euro 10.587 ed un patrimonio netto negativo di Euro -133.371. Prevede di chiudere la liquidazione nel 2021.

SVI srl in liquidazione ha chiuso l'esercizio 2020 in pareggio.

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

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Società Gestione Mercato S.C.p.A.	Genova	01731200992	314.000	9.405	838.251	293.388	35,00%	109.900
Totale								109.900

I dati esposti si riferiscono al bilancio al 31 dicembre 2020 approvato dalla collegata Società Gestione Mercato S.C.p.A. 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 293.388.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllanti	Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	7.663.092	-	7.504	7.670.596
Totale	7.663.092	0	7.504	7.670.596

Attivo circolante

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	76.104.534	7.246.701	68.857.833
Totale rimanenze	76.104.534	7.246.701	68.857.833

A fine esercizio 2020 il valore totale del magazzino ammonta a Euro 68.857.833 di cui

- Euro 52.198.856 immobili ex Tono;
- Euro 15.615.875 immobili Spim;
- Euro 1.043.102 immobili ex Ri.Genova.

In data 5 marzo 2020 nel Palazzo Comunale di Via Garibaldi è stata perfezionata l'acquisto di aree (terreni) adiacenti all'ex scuola di Via Cadighiara già di proprietà di Spim per un importo di Euro 14.782

Nell'esercizio in oggetto sono state vendute 17 unità immobiliari ad uso abitativo (n. 16 immobili ex Tono e n. 1 immobile ex Ri.Genova). Il valore di magazzino venduto ammonta a Euro 1.591.996, il provento realizzato è di Euro 397.607.

La cessione dell'immobile di Via Cadighiara 42/1, è stata realizzata ad un valore inferiore al magazzino pertanto la società ha effettuato una svalutazione utilizzando il fondo accantonamento rischi per un importo di Euro 227.883

Il valore di alcuni immobili è stato incrementato di Euro 601.782 così suddivisi:

- Euro 395.694 su immobili SPim di cui Euro 131.238 per manutenzione straordinaria realizzata in corso d'anno e per Euro 264.456 per oneri economici della progettazione definitiva ed esecutiva relativi ai lavori di riqualificazione dell'ex Mercato ovo avicolo di Via del Campasso, come da determinazione dirigenziale n. 2019-176.2.0 - 38
- Euro 206.089 su immobili ex Tono per manutenzione straordinaria realizzata in corso d'anno.

A seguito dell'accordo quadro di Programma Locale per la Casa di "SOCIAL HOUSING 2009" sottoscritto da Regione Liguria e Comune di Genova il 19 maggio 2011 che prevede il recupero da parte di SPIM di n. 106 alloggi ad uso abitativo da locare a canone moderato con un vincolo della locazione a 25 anni, si precisa che è venuta meno la

destinazione di vendita e pertanto si è necessario riclassificare gli immobili in bilancio, attuandone il trasferimento, nell'ambito dell'attivo dello Stato Patrimoniale, dal magazzino alle immobilizzazioni in corso.

Il valore di mercato degli immobili è stato desunto da precedenti gare di vendita, dai valori minimi indicati dall'Agenzia delle entrate "Valori OMI" riferiti al secondo semestre 2020. Da questo esame è emerso che alcune unità immobiliari avevano un valore di carico superiore al valore di mercato e pertanto si è reso necessaria una svalutazione per un importo pari a Euro 109.182, utilizzando il fondo accantonamento rischi. Il valore complessivo dei 106 alloggi ammonta ad Euro 6.223.281.

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	1.056.952	(76.322)	980.630	980.630
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	557.272	86.647	643.919	643.919
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	215.605	(9.305)	206.300	206.300
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	3.190.008	(3.008.957)	181.051	181.051
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	371.215	(240.434)	130.781	130.781
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	522.063	23.535	545.598	545.598
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	3.480.412	(246.702)	3.233.710	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	51.619	15.314	66.933	66.933
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	9.445.146	(3.456.224)	5.988.922	-

Crediti verso clienti

Sono iscritti al valore di presunto realizzo che coincide con il valore nominale per Euro 980.630.

Il fondo svalutazione crediti ammonta complessivamente a Euro 708.691.

Il fondo svalutazione riconducibile a Spim ammonta a fine esercizio a Euro 380.547, nel corso dell'esercizio è stato utilizzato per Euro 35.340 e non è stato incrementato perchè considerato capiente; il fondo legato ai clienti della ex controllata Tono, a fine anno di Euro 328.144, è stato utilizzato nell'esercizio per Euro 82.719 e non è stato integrato.

Crediti verso controllate

S.P.Im vanta un credito verso S.V.I. di Euro 1.194 per fatture da emettere a fronte di servizi resi, di Euro 396.900 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 emesse nell'esercizio precedente, da Euro 10.000 per fatture da emettere per servizi resi nell'esercizio, da Euro 130.984 per effetto del consolidato fiscale e Euro 32.814 per finanziamento infruttifero a seguito dell'accertamento IMU 2014.

Credito verso collegata

Il credito verso S.G.M., pari a Euro 206.300, è costituito da fatture emesse per canoni di locazione del mercato Ortofrutticolo.

Credito verso controllante

I crediti verso il Comune di Genova, pari a Euro 181.051 sono costituiti per Euro 71.191 da crediti per servizi resi, per Euro 92.618 credito per interessi su finanziamento infruttifero ex Nuova Foce, per Euro 6.000 quali anticipo alla stazione unica appaltante relativi alla gara di ristrutturazione di 106 alloggi, per Euro 6.500 quali anticipi alla stazione unica appaltante relativi alla gara Via del Chiappeto/Minoretti e da Euro 4.742 per altri crediti.

Credito verso imprese sottoposte a controllo della controllante

Il credito totale ammonta a Euro 130.781 ed è costituito da Euro 128.599 relativo al riaddebito di IMU ad AMT; Euro 2.182 relativi a riaddebiti per servizi resi ad Amiu Bonifiche.

Crediti diversi

I crediti diversi ammontano a Euro 66.933.

Si tratta di crediti verso banche per interessi attivi maturati al 31 dicembre 2020 di Euro 130; di crediti verso fornitori per Euro 12.577; di conguagli di amministrazioni condominiali per Euro 52.850; di altri crediti per importi minori pari a

Euro 1.376.

Crediti tributari

I crediti tributari, pari a Euro 545.598, 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; ICI/IMU pari a Euro 24.389; Ires Euro 293.892; Irap Euro 62.337.

Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate ammontano ad Euro 3.233.710; Euro 165.021 sono state rilasciate nell'esercizio.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.419.442	6.321.976	7.741.418
Assegni	0	-	0
Denaro e altri valori in cassa	0	-	0
Totale disponibilità liquide	1.419.442	6.321.976	7.741.418

L'incremento di liquidità nell'esercizio, pari a 6,3 milioni di Euro, è principalmente riconducibile all'erogazione di un mutuo ipotecario BPM di Euro 4 milioni; alle moratorie di leasing e mutui che hanno sospeso rate per circa 1,7 milioni di Euro e, infine, all'incremento di ricavi derivanti da vendite di immobili ad uso abitativo di 642.000 Euro. Si rimanda al Rendiconto Finanziario per l'analisi dei flussi di cassa.

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	0	-	-
Risconti attivi	533.661	80.209	613.870
Totale ratei e risconti attivi	533.661	80.209	613.870

I risconti sono stati incrementati dall'importo di Euro 80.209, incremento principalmente dovuto al pagamento anticipato a Mediocredito di una commissione per la revisione istruttoria all'atto della concessione del prolungamento al 2038 del leasing gravante sull'immobile Matitone.

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

Risconti attivi

APE Credito Carige - imposta sostitutiva	2.958
Infocert legal invoice canoni PA 2021	98
Aruba PEC - fatture PA	16
Culligan - noleggio distrib. Acqua	8
TIM - compet. Gen/Feb 2020	129
Fastweb - competenza 2020	280
Tech - fatt.elettronica/dominio Spimgenova competenza 2021	4.225
Idealista - Pubblicaz. Immobiliare on line competenza 2021	240
MIPS Informatica - Adobe InDesign	207
MIPS Informatica - Adobe creative Cloud for Teams 2021	577
MIPS Informatica - licenze Autocad 2021/2023	2.398

v.2.11.3

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

MIPS Informatica - Posta elettr. Teams 2021	413
MIPS Informatica - Abbonam antivirus 2021	86
Mediocredito Italiano Spa -commiss.rev.istruttoria prolung. durata	198.607
Banco BPM Spa - commiss.istruttoria mutuo	74.938
Banco BPM Spa - imposta sostitutiva mutuo	9.367
Diritto UTIF generatore corrente	179
Totale risconti attivi	294.727
Costi anticipati	
Comune di Genova - contrib. Ex Tunnel progetto nuova strada	319.143
Totale ratei e risconti attivi	613.870

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Il capitale sociale di SPIM ammonta a Euro 102.391.900 ed è composto da n. 132.373 azioni del valore di Euro 773,51 cd.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		Incrementi	Decrementi		
Capitale	102.391.900	-	-	-	-		102.391.900
Riserva legale	2.567	-	21.052	-	-		23.619
Altre riserve							
Riserva straordinaria	48.766	-	822.847	-	-		871.613
Riserva avanzo di fusione	627.775	-	-	-	-		627.775
Varie altre riserve	13.132.083	-	-	(422.858)	-		12.709.225
Totale altre riserve	13.808.624	-	-	-	-		14.208.613
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	421.041	(421.041)	-	-	3.185	3.185	3.185
Totale patrimonio netto	116.624.132	(421.041)	21.052	0	3.185	116.627.317	

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva IAS 17	12.709.225
Totale	12.709.225

Nel corso dell'esercizio 2020 il patrimonio netto, dal punto di vista della consistenza complessiva, si è incrementato di euro 3.185, per l'utile netto dell'esercizio 2020.

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

- destinazione dell'utile netto 2019 a riserva legale per euro 21.052 e a riserva straordinaria per euro 399.989;
- giroconto dell'importo di euro 422.858 dalla "Riserva IAS 17" alla riserva straordinaria.

Si rammenta che la "Riserva IAS 17", del valore di Euro 12.709.225, relativa all'esposizione contabile del leasing del "Matitone" con il metodo finanziario, rappresenta il saldo cumulativo degli effetti positivi del cambio di rappresentazione contabile sugli esercizi precedenti, dalla stipula del contratto ad oggi, al netto delle imposte differite. Le variazioni anno per anno di tale riserva, fino alla sua completa estinzione a fine ammortamento del citato immobile, riflettono la dinamica del valore complessivo dei predetti effetti positivi avvenuta in ciascun esercizio.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	102.391.900	CAPITALE	B	-	30.883.100	3.080.000
Riserva legale	23.619	UTILI	B	23.619	629.814	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	871.613	UTILI	A-B-C	871.613	1.332.192	-

v.2.11.3

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Riserva avanzo di fusione	627.775	CAPITALE	A-B-C	627.775	-	-
Varie altre riserve	12.709.225	CAPITALE	E	-	-	-
Totale altre riserve	14.208.613			1.499.388	-	-
Totale	116.624.132			1.523.007	-	-
Quota non distribuibile				23.619		
Residua quota distribuibile				1.499.388		

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni
Riserva ias 17	12.709.225	CAPITALE	E
Totale	12.709.225		

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

La riserva IAS 17 è una riserva indisponibile, non può essere impiegata se non per lo scopo per il quale è stata costituita ossia la rilevazione dell'effetto economico derivante dall'applicazione del metodo finanziario per la contabilizzazione del leasing.

Fondi per rischi e oneri

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	6.784.878	12.996.729	19.781.607
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	76.053	76.053
Utilizzo nell'esercizio	-	926.385	926.385
Altre variazioni	-	-	0
Totale variazioni	0	(850.332)	(850.332)
Valore di fine esercizio	6.784.878	12.146.397	18.931.275

Tra i fondi rischi risultavano iscritti:

- 1) il fondo stanziato nel 2012 a copertura del deficit patrimoniale della controllata SVI di Euro 147.446;
- 2) il "Fondo morosità incolpevole" erogato dal Comune di Genova al fine di sostenere inquilini disagiati allocati in alcuni immobili ex Ri.Genova. Il saldo all'inizio dell'esercizio ammontava a Euro 80.511, lo stanziamento del 2020 ammonta a Euro 76.052; è stato utilizzato nell'esercizio per Euro 85.675 ed ammonta, al 31 dicembre 2020, a Euro 70.887;
- 3) Il fondo svalutazione immobili a magazzino, stanziato nel 2017 per consentire di allineare ai valori di mercato i beni a magazzino (parzialmente utilizzato nel 2018 per Euro 1.022.974), è stato utilizzato nell'esercizio in esame per Euro 337.065 ed ammonta a fine esercizio a Euro 5.251.961.
 Nel 2020 106 immobili ad uso abitativo sono stati trasferiti dal magazzino immobili alle immobilizzazioni in corso poichè è venuta meno la destinazione di vendita: saranno infatti oggetto di ristrutturazione per la locazione a canone sociale. Poichè alcune delle unità immobiliari avevano un valore di carico superiore al valore di mercato si è resa necessaria la svalutazione utilizzando il fondo svalutazione immobili a magazzino;

4) il fondo di dotazione, pervenuto nel 2018 a seguito della fusione di Tono srl, per un importo di Euro 1.934.606. La Società ha utilizzato il fondo per Euro 500.000 a copertura delle perdite dell'esercizio, in conformità alla natura di badwill che tale voce ha assunto sin dalla sua prima iscrizione, avvenuta in sede di costituzione della società Tono Due SpA nell'esercizio 2003.

5) Il fondo rischi di Euro 5.241.496, accantonato nel bilancio 2017 per far fronte alla svalutazione della controllata S.V.I.

6) Il fondo imposte differite, pari ad euro 6.784.878, è relativo alla contabilizzazione con il metodo finanziario del contratto di leasing relativo all'immobile "Matitone". Esso rappresenta le imposte temporanee corrispondenti ai maggiori valori netti iscritti in bilancio, rispetto a quelli contabili originari, fiscalmente riconosciuti. Nel corso dell'esercizio la voce non si è movimentata poiché tale disallineamento non si è modificato (i.e.: non si sono rese dovute variazioni in aumento o in diminuzione ai fini fiscali, in relazione ai movimenti contabili relativi alla fattispecie in commento).

E' pendente in capo alle società S.V.I. srl in liquidazione e Spim (pervenuta dalla fusione Tono srl) il procedimento in Corte di Appello relativo alla richiesta di risarcimento pari a 250.000 Euro da parte degli eredi sigg. Luini-Melloni. Si tratta di canoni di locazione da loro corrisposti nel periodo intercorrente la definizione di una causa inerente l'acquisto a prezzo agevolato ed il perfezionamento dell'atto di vendita dell'immobile sito in Milano. Le società hanno vinto il primo grado di giudizio nel 2018.

L'accordo transattivo fra azienda e un dipendente stipulato presso la Commissione Prov.le del Lavoro, decurtato delle quote mensili pagate per un totale di Euro 3.645, risulta definitivamente azzerato.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Fondo trattamento di fine rapporto è stato incrementato di Euro 37.033 al lordo dell'imposta sostitutiva che ammonta a Euro 914.

Si rileva altresì la diminuzione di Euro 40.716 conseguente alle dimissioni di un dipendente.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	397.659
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	37.033
Utilizzo nell'esercizio	40.716
Altre variazioni	(494)
Totale variazioni	(4.177)
Valore di fine esercizio	393.482

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

L'importo più rilevante della voce "debiti" è rappresentato dai debiti verso banche di totali Euro 55.724.523 che si riassumono di seguito:

Euro 33.442.960 - 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 2020.

A seguito dell'emergenza COVID Spim ha richiesto ed ottenuto la sospensione della rata di leasing di giugno 2020 in conseguenza di ciò la durata del finanziamento è stata prolungata di un semestre e fissata al 30 giugno 2039;

Euro 14.644.043 - finanziamento ipotecario Carige, relativo alla costruzione del mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto. A seguito dell'emergenza COVID Spim ha chiesto ed ottenuto la sospensione delle rate di giugno e dicembre 2020 in conseguenza di ciò la durata del finanziamento è stata prolungata di un anno e fissata al 31 dicembre 2040;

v.2.11.3

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

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

Euro 870.951 - 2 mutui ipotecari Carige inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico e del Ponente cittadino. A seguito dell'emergenza COVID Spim ha chiesto ed ottenuto la sospensione delle rate di giugno e dicembre 2020 in conseguenza di ciò la durata del finanziamento è stata prolungata di un anno. Si rimanda alla tabella sottostante per maggiori dettagli;

Euro 1.318.649 - 3 aperture credito ipotecarie Carige inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico;

Euro 1.424.045 -3 aperture credito ipotecarie BNL inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico;

Euro 23.875 - interessi passivi, spese.

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

Mercato Ortofrutticolo Bolzaneto	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo Banca Carige	13.750.000	3.052.111	10.697.889	30/06/2039
Mutuo Banca Carige - 2 erogazione	4.750.000	803.847	3.946.153	31/12/2039
	18.500.000	3.855.957	14.644.043	
Immobile Matitone	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Lease back Matitone	70.000.000	36.557.040	33.442.960	30/12/2038
	70.000.000	36.557.040	33.442.960	
M. Bolzaneto rifacim.tetto, altri investimenti	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo BPM	4.000.000		4.000.000	31/12/2026
	4.000.000	-	4.000.000	
Immobili ad uso abitativo/comm.le	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo Banca Carige - Untoria 3	323.741	22.428	301.312	30/06/2041
Mutuo Banca Carige - Virgo Potens 1	612.581	42.942	569.639	30/09/2043
	936.322	65.370	870.951	
APE credito Banca Carige - Untoria 3	374.630	59.637	314.993	29/06/2031
APE credito Banca Carige - S. Bernardo 7, etc.	1.000.000	160.074	839.926	17/09/2032
APE credito Banca Carige - Roso 5	190.000	26.271	163.729	26/11/2035
APE credito BNL Cosimo 16	295.000	104.551	190.449	31/12/2026
APE credito BNL Bernardo 28	295.000	108.828	186.172	31/12/2026
APE credito BNL Croce Bianca 1	1.325.000	277.574	1.047.426	31/12/2028
	3.479.630	736.935	2.742.695	
Debiti vs. banche per interessi passivi, commissioni e oneri bancari			23.875	
TOTALE al 31/12/2020			55.724.523	

v.2.11.3

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

	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	52.526.923	3.197.600	55.724.523	3.260.187	52.464.336	52.464.336
Debiti verso fornitori	311.695	775.136	1.086.831	1.086.831	-	-
Debiti verso imprese controllate	263.374	15.817	279.191	279.191	-	-
Debiti verso imprese collegate	15.765	22.055	37.820	37.820	-	-
Debiti verso controllanti	3.096.936	(2.720.832)	376.104	376.104	-	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	1.091.614	(448.523)	643.091	643.091	-	-
Debiti tributari	176.645	307.861	484.506	484.506	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	44.396	(2.871)	41.525	41.525	-	-
Altri debiti	637.377	(205.810)	431.567	431.567	-	-
Totale debiti	58.164.725	940.433	59.105.158	6.640.822	52.464.336	52.464.336

I debiti verso fornitori, pari a Euro 1.086.831, sono derivanti dalle operazioni commerciali e fornitura di servizi, principalmente concluse nell'esercizio. Fa eccezione l'importo di Euro 575.746 dovuto ad Intesa Sanpaolo per interessi sul leasing del Matitone poichè, in conseguenza dell'emergenza Covid, l'istituto di credito ha accordato una dilazione del pagamento dei soli interessi della rata di giugno 2020 che dovranno essere rimborsati in rate semestrali entro il 30 giugno 2039.

I debiti verso controllate, pari a Euro 279.191, sono originati dall'adesione al consolidato fiscale: i debiti verso S.V.I. ammontano a Euro 191.758, i debiti verso S. Bartolomeo a Euro 87.433.

I debiti verso controllante, pari a Euro 376.104, riguardano fatture da ricevere per servizi resi per Euro 2.281; il debito ex Nuova Foce pari Euro 12.631; Euro 96.736 per conguaglio energia elettrica esercizio 2020 del Matitone; Euro 264.456 inerente il progetto di riqualificazione del Mercato Ovo avicolo del Campasso.

I debiti verso collegata di Euro 37.820 riguardano forniture di servizi effettuate da S.G.M. e concluse nell'esercizio.

I debiti verso imprese sottoposte a controllo della controllante di Euro 643.091 riguardano debiti vs. IRE.

Principali poste della voce "altri debiti" di Euro 431.567 sono:

- i depositi cauzionali su contratti di locazione di Euro 219.164 di cui Euro 103.536 pervenuti dalla fusione di Tono;
- i depositi cauzionali su gare di locazione/vendite di Euro 14.435;
- i debiti vs. amm.ri di condominio per spese condominiali ordinarie e straordinarie ammontano a Euro 81.716 di cui la voce principale di Euro 72.052 della Torre Nord;
- debito vs. personale dipendente per ferie maturate e non godute, ratei di 14a, Rol per Euro 52.012;
- il debito vs. compensi del Collegio Sindacale per emolumenti pari a Euro 27.483.

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

Debiti tributari	saldo 31/12/2020	saldo 31/12/2019	Variazione
Ritenute cod. 1001	13.910	17.182	- 3.272
Ritenute cod. 1040	9.113	6.836	2.277
Ires corrente	328.750	101.556	227.194
Irap corrente	93.551	6.208	87.343
IVA Split Payment su fatt. PA	30.228	37.703	- 7.475
IVA - liquidazione dicembre	3.353	-	3.353
Imposta bollo virtuale	4.534	4.544	- 10
Imposta sost.rival. TFR	91	158	- 67
Imposta Anac Minoretta -Piattaforma Logistica	976	2.458	- 1.482
Totale	484.506	176.645	307.861

Debiti vs/Istituti previdenza	saldo 31/12/2020	saldo 31/12/2019	Variazione
-------------------------------	------------------	------------------	------------

v.2.11.3

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

e sicurezza sociale			
Debito vs. INPS	25.151	25.039	112
Debito vs. INPS su ferie,ROL, 14e	15.073	18.108	- 3.035
Debito vs. EST	198	211	- 13
Debito vs. Fonte	141	76	65
Debito vs. Quas	962	962	-
Totale	41.525	44.396	- 2.871

Altri debiti	saldo 31/12/2020	saldo 31/12/2019	Variazione
IMU - rimborso immobili in comodato	5.226	1.448	
Amm.ni condominio	81.717	153.119	- 71.402
Personale ratei 13e-14e e ferie	52.012	62.485	- 10.473
Altri debiti	31.530	34.482	- 2.952
Emolumenti organi sociali	27.483	28.129	- 646
Depositi cauzionali	233.599	357.714	- 124.115
Debito vs. eredi dipendente	-	-	-
Totale	431.567	637.377	- 209.588

Suddivisione dei debiti per area geografica

I debiti derivano da rapporti intrattenuti con soggetti nazionali.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	22.257.688	22.257.688	33.466.835	55.724.523
Debiti verso fornitori	-	-	1.086.831	1.086.831
Debiti verso imprese controllate	-	-	279.191	279.191
Debiti verso imprese collegate	-	-	37.820	37.820
Debiti verso controllanti	-	-	376.104	376.104
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	643.091	643.091
Debiti tributari	-	-	484.506	484.506
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	41.525	41.525
Altri debiti	-	-	431.567	431.567
Totale debiti	22.257.688	22.257.688	36.847.470	59.105.158

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

Il finanziamento Carige inerente il mercato di Bolzaneto è assistito da ipoteca di Euro 37.000.000 iscritta sul diritto di superficie dell'area su cui è stato edificato il mercato ortofrutticolo.

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

Nell'esercizio in esame è stato acceso un mutuo con Banco BPM di 4 milioni di euro finalizzato alla realizzazione di investimenti e migliorie sugli immobili di proprietà, in particolare al rifacimento del tetto del mercato ortofrutticolo di Bolzaneto.

Si segnala, infine, il debito di Euro 33.442.960 verso Mediocredito riclassificato secondo i principi contabili IAS 17 rappresenta il capitale residuo del piano di ammortamento del leasing.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Ratei e risconti passivi

I Risconti passivi di Euro 9.895.399 sono costituiti:

- dalla plusvalenza su lease back IAS 17 per Euro 5.439.906

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 13.964;

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	10.189.981	(294.582)	9.895.399
Totale ratei e risconti passivi	10.189.981	(294.582)	9.895.399

Risconti passivi

Plus lease back da Ias 17 5.439.907

risconti passivi su affitti 13.964

Cassa Deposito Prestiti 4.441.528

9.895.399

Totale ratei e risconti passivi 9.895.399

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 8.301.461.

I ricavi derivanti da vendite di immobili ammontano a Euro 1.761.720. Nello specifico:

- Spim ha venduto 1 immobile ad uso abitativo con un ricavo pari a Euro 120.000;
- ex Tono ha venduto 16 immobili ad uso abitativo realizzando ricavi pari a Euro 1.641.720.

I ricavi derivanti dalle locazione ammontano a Euro 6.539.741. Nel dettaglio:

- Spim ha prodotto ricavi da locazione commerciale per Euro 5.292.136 e locazioni ad uso abitativo per Euro 196.761;
- ex Tono ha prodotto ricavi da locazioni ad uso abitativo per Euro 1.050.844.

I ricavi per riaddebito spese di amministrazione agli inquilini ammontano a Euro 1.171.161 di cui:

- Euro 681.368 in capo ad immobili Spim
- Euro 489.793 in capo agli immobili ex Tono

Le prestazioni rese alle società controllate ammontano a Euro 30.797; il riaddebito a AMT dell'IMU pagata sulle rimesse Euro 210.817; i ricavi per riaddebito spese contrattuali e bolli Euro 38.314.

Infine, i ricavi di incidenza eccezionale ammontano a Euro 1.362.580 e sono dettagliati in uno schema successivo.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite immobili	1.761.720
Proventi Immobiliari	6.539.741
Totale	8.301.461

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Liguria	8.301.461
Totale	8.301.461

Costi della produzione

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

Cancelleria e stampati	826
Materiali vari	4.423
Attrezzature e ricambi	509
Acquisti ex Tono	23
Totale	5.782

Costi relativi a immobili da rivendere (voce B6bis)

Acquisti 2020 Terreno Cadighiara	14.782
Manut. Straordinarie su immobili da rivendere	395.694
Manut. Straordinarie su immobili da rivendere	206.088
Totale	616.564

v.2.11.3

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

TOTALE VOCE B6 a bilancio	622.346
Costi per servizi (B7)	
Spese legali e notarili	111.669
Consulenze	58.791
Compensi e spese organi sociali	83.508
Spese condominiali	353.118
Acqua e gas	9.955
Energia elettrica	644.729
Servizi di pulizia	8.092
Manutenzione e gestione impianti	540
Certificazione bilanci	36.908
Revisione soc. controllate e altre attività	5.775
Spese per assicurazioni	28.237
Spese per assistenza informatica	18.685
Spese postali, corrieri e spedizioni	352
Spese telefonia fissa e mobile	6.232
Spese viaggio	445
Mensa	17.432
Contributi associativi	1.268
Prestazioni da riaddebitare al Comune di Genova	23.220
Spese varie automezzi	3.080
Servizi inerenti lavoro interinale	519
Commissioni e oneri bancari/postali	6.367
Aggiornamento professionale	1.540
Pubblicità	920
Costi e prestazioni Mercato Bolzaneto	1.664
Costi e prestazioni immobili di proprietà	14.485
Manutenz. specifiche immobili di proprietà	12.219
Altre prestazioni	34.151
Prestazioni di servizi in abbonamento	5.497
Consulenze e prestazioni varie c/SVI	400
Altre prestazioni c/Tono	50.635
Spese condominiali c/Tono	687.319
Prestaz. Tecniche e Manutenz. Specif. Imm.propr. c/Tono	29.602
Sopravveniente passive/attive e altri oneri straord.	29.702
Totale	2.287.056
Godimento beni di terzi (voce B8)	
Canoni noleggio altri beni	1.087
Canoni noleggio fotocopiatrice	3.336
Canoni noleggio automobile	2.305
Totale	6.728

Costi del personale (voce B9)	
Salari e stipendi	438.336
Oneri sociali	134.425
Trattamento fine rapporto	37.033
Sopravv.passiva - doppio scarico TFR 2019	1.746
Costo lavoro interinale	7.638
Totale	619.178

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	1.406.597
Altri	715
Totale	1.407.312

Composizione degli oneri finanziari verso banche:

LEASING

Euro 1.191.198 - Intesa Sanpaolo (già Mediocredito) leasing Matitone IAS 17

MUTUI IPOTECARI

Euro 49.000 - BPM per rifacimento copertura mercato Bolzaneto

Euro 85.002 - Carige per Mercato ortofrutticolo di Bolzaneto;

Euro 40.954 - Carige per ristrutturazioni di Piazza Virgo Potens 1 e Vico Untoria 3.

APERTURE DI CREDITO IPOTECARIE

Si tratta di interessi passivi su aperture di credito ipotecarie così suddivise:

Euro 18.039 - Carige ristrutturazione immobili di Vico Untoria, Vico del Roso, Via S. Bernardo, etc.

Euro 22.404 - BNL ristrutturazione immobili di Vico dietro il Coro di S. Cosimo, Piazza S. Bernardo, Vico Croce Bianca

Importi minori sono relativi agli interessi passivi su depositi cauzionali.

I proventi finanziari ammontano a Euro 193.932 e sono così costituiti:

- interessi attivi bancari Euro 180;

- interessi attivi su finanziamento fruttifero verso la controllata Nuova Foce Euro 193.877;

- interessi passivi della incorporanda Tono Euro 8;

- altri interessi attivi Euro 6.

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

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

Voce di ricavo	Importo	Natura
A5 Altri ricavi e proventi	500.000	Utilizzo f.do dotazione
A5 Altri ricavi e proventi	80	Incam.dep.cauzionali tessere park.
A5 Altri ricavi e proventi	500.000	Transazione Garanz.Fidej.

Voce di ricavo	Importo	Natura
A5 Altri ricavi e proventi	51.545	Sp.condom.anni preced.
A1 Ricavi delle prestazioni	2.811	locazione anni preced.
A5 Altri ricavi e proventi	551	Rimborso DPI Covid
A5 Altri ricavi e proventi	293.940	Plus lease back Matitone IAS 17
A5 Altri ricavi e proventi	1.560	Rimborso Ag.Entrate
A5 Altri ricavi	1.260	Risarcim. Assicurativi
A5 Altri ricavi e proventi	1	Plusv. Cessione cespite
B7 Servizi	3.372	Minori costi amm.ne es. precedenti
B7 Servizi	161	Imposte reg. -doppia rilev. 2018
D20 Imposte	6.208	Decreto rilancio - minor Irap 2019
D20 Imposte	1.091	Rimborso Ires 2011
Totale	1.362.580	

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

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

La plusvalenza di Euro 500.000 è determinata dalla transazione con la società assicurativa che aveva rilasciato a Spim fideiussione a garanzia dell'adesione alla procedura di valorizzazione e realizzazione del progetto Waterfront di Levante della società francese EM2C.

Ulteriore plusvalenza di Euro 500.000 è riconducibile all'utilizzo del fondo di dotazione pervenuto dalla fusione di Tono srl nell'esercizio 2018, utilizzato per coprire le perdite dell'esercizio in esame.

L'importo di Euro 51.545 si riferisce alle spese di amministrazione a conguaglio degli anni precedenti in quanto al momento della predisposizione del bilancio non erano ancora rendicontate dagli amministratori.

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

Voce di costo	Importo	Natura
A1 - RICAVI PRESTAZIONI	10.166	Minori ricavi locazioni
B7 - SERVIZI	22.425	Spese condom. Anni precedenti
B7 - SERVIZI	5.809	Altri vari servizi
B7 - Servizi	5.000	Transaz. Risarc.costo condominiale
B9 - Personale	1.746	Doppio scarico TFR 2019
C16 - INTERESSI E ALTRI PROVENTI FINANZIARI	139	Minor int. Attivi finan. Nuova Foce
C17 - INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	601	int. passivi depos. Cauz.
D20 - IMPOSTE	157	Imposte anni precedenti
D20 - IMPOSTE	6.208	Decreto Rilancio - minor imposta 2019
Totale	52.251	

L'importo di Euro 22.425 si riferisce alle spese di amministrazione a conguaglio degli anni precedenti, in quanto al momento della predisposizione del bilancio non erano state ancora rendicontate dagli amministratori; il "decreto rilancio" DI 34/2020 ha predisposto l'annullamento del versamento a saldo Irap 2019 e la prima rata Irap 2020 per Euro 6.208;

l'importo di Euro 10.166 deriva da un minor ricavo della società collegata SGM a seguito del ricalcolo Imu.

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

Nel corrente esercizio si è mantenuto l'istituto impositivo del "consolidato fiscale", disciplinato dal D.P.R. n. 917/1986, modificato dal D. Lgs. 344/2003. Trattasi di un regime opzionale per la tassazione di gruppo, che consiste nella determinazione, in capo alla società controllante, di un unico reddito imponibile di gruppo, corrispondente alla somma algebrica dei redditi complessivi netti dei soggetti aderenti e, conseguentemente, di un'unica imposta sul reddito delle società del Gruppo.

L'onere totale a conto economico è pari ad euro 580.180. L'IRES e l'IRAP correnti dell'esercizio sono pari, rispettivamente, a euro 328.750 ed a euro 93.551, mentre le imposte anticipate a conto economico risultano pari a euro 165.021 (segno: dare). Nessun importo a conto economico per imposte differite. Infine, a conto economico compare una sopravvenienza attiva di euro 7.142, per imposte stanziate in eccesso nel bilancio 2019 rispetto a quanto effettivamente dovuto.

In conformità a quanto stabilito dalla prassi contabile in materia di contabilizzazione delle imposte da parte delle società che hanno optato per la tassazione di Gruppo, nel conto economico della consolidante S.P.Im. S.p.A. sono transitate solamente le predette imposte di competenza di quest'ultima.

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	(12.568.451)	(5.571.700)
Totale differenze temporanee imponibili	(24.318.561)	(24.318.561)
Differenze temporanee nette	(11.750.109)	(18.746.861)
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	2.584.788	719.664
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(235.238)	(11.464)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	2.820.026	731.128

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
PERDITE FISCALI	520.897	(340.337)	180.560	24,00%	43334.4	-	-
COSTI COMPETENZA FUTURA	11.653	0	11.653	24,00%	2796.72	-	-
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	780.335	(118.058)	662.277	24,00%	158946.47999999998	-	-
FONDO SVALUTAZIONE MAGAZZINO	6.370.085	(227.823)	6.142.262	24,00%	1474142.88	-	-
LEASE BACK	5.865.640	(293.940)	5.571.700	24,00%	1.337.208	3,90%	217296.3

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
IAS 17	24.318.562	0	24.318.562	24,00%	5836454.88	3,90%	948423.918

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali			
di esercizi precedenti	364.044		
Totale perdite fiscali	364.044		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	364.044	24,00%	125.008

Le imposte anticipate nel 2020 hanno subito le variazioni dovute al rilascio del risconto sulle plusvalenze realizzate nel 2003 con il lease-back della prima porzione dell'edificio Torre Nord - Matitone. Sono state inoltre rilasciate le imposte anticipate a seguito dell'utilizzo del fondo svalutazione magazzino e del fondo svalutazione crediti e per l'utilizzo delle perdite fiscali.

Lo stanziamento per imposte differite pari a Euro 6.784.878 si riferisce alla contabilizzazione dei leasing con il metodo finanziario che prevede l'iscrizione del bene all'attivo sin dall'avvio del contratto e l'iscrizione a conto economico di ammortamenti ed interessi sulla base del piano di ammortamento implicito nel contratto, secondo quanto disciplinato dal principio contabile internazionale IAS 17.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Quadri	2
Impiegati	11
Totale Dipendenti	13

Nel mese di ottobre è stato assunto, con contratto a tempo determinato, un addetto alla gestione comunicazione e marketing per il rafforzamento 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	36.907
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	5.775
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	42.682

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

	Importo
Garanzie	20.160.000
di cui reali	20.160.000
Passività potenziali	20.160.000

IMPEGNI

L'impegno di Spim nei confronti della società Nuova Foce srl in liquidazione si è estinto a seguito della retrocessione della controllata al Comune di Genova.

GARANZIE

L'importo di Euro 20.160.000 è relativo alla garanzia concessa da Spim a BNL inerente il mutuo che l'Istituto di credito ha concesso a AMT.

A seguito della retrocessione della Nuova Foce al Comune di Genova in data 29 giugno 2020, BNL ha liberato SPIM dall'impegno fidejussorio di Euro 18.600.000 risalente al 2014.

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

Il DPCM del 2 marzo 2021, e successive disposizioni hanno imposto un aggiornamento delle misure per il contrasto ed il contenimento della diffusione del virus negli ambienti di lavoro che aggiorna e rinnova i precedenti accordi. Nel rispetto delle norme SPIM ha attuato modalità più idonee ed efficaci attraverso una dettagliata informazione a tutti i lavoratori e chiunque entri in azienda, adottando tutte le precauzioni igieniche, attraverso la sanificazione periodica dei locali, la gestione degli spazi comuni e la dotazione di dispositivi medici. Nell'esercizio in esame è stato utilizzato, ove necessario, lo smart working per tutte quelle attività che possono essere svolte in tale modalità, in quanto utile e modulabile strumento di prevenzione.

Di seguito diamo evidenza delle attività di maggior rilievo che verranno intraprese nell'anno 2021:

- valorizzazione e vendita del Palazzo Galliera in Via Garibaldi 5, posizione strategica nel cuore del centro storico;
- nel mese di aprile 2021 il Comune di Genova ha sottoscritto una convenzione con SPIM denominato progetto "Pinqua" un programma innovativo nazionale per la riqualificazione urbana della vecchia Darsena di Genova, il recupero di Palazzo degli Scalzi in Via Balbi 9 ed interventi su immobili in Via Prè;
- lavori di rifacimento della copertura del Mercato ortofrutticolo;
- sottoscrizione con Banca Carige di un contratto di finanziamento di 3 milioni di Euro a favore di SPIM finalizzato alla costruzione del nuovo Mercato dei Fiori;
- i palazzi di Via Porro civ. 5-6-11 e Via Campasso civ. 39-41 (circa 140 unità immobiliari) espropriati ma non demoliti perché non ostacolavano la ricostruzione del nuovo Ponte San Giorgio, saranno oggetto della realizzazione di un programma residenziale di social housing rivolto a giovani studenti ed altro disagio abitativo.

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

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

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

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

Di seguito si riporta lo schema di raffronto fra il bilancio dell'esercizio 2019, 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	31/12/2019	31/12/2018
B) Immobilizzazioni	2.937.331.378	3.268.225.740
C) Attivo circolante	528.137.126	528.820.568
Totale attivo	3.465.468.504	3.797.046.308
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	29.063.177	29.063.177
Riserve	1.641.301.698	1.892.775.376
Utile (perdita) dell'esercizio	29.934.265	135.155.573
Totale patrimonio netto	1.700.299.140	2.056.994.126
B) Fondi per rischi e oneri	67.585.723	50.446.886
D) Debiti	1.417.106.349	1.432.797.594
E) Ratei e risconti passivi	280.477.292	256.807.702
Totale passivo	3.465.468.504	3.797.046.308

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2019	31/12/2018
A) Valore della produzione	851.526.540	917.808.222
B) Costi della produzione	807.035.101	735.763.905
C) Proventi e oneri finanziari	(4.375.068)	(23.133.078)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(157.164)	(13.716.164)

v.2.11.3

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

Imposte sul reddito dell'esercizio	10.024.942	10.039.502
Utile (perdita) dell'esercizio	29.934.265	135.155.573

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

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

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

(Valori rappresentati con un "criterio di cassa")

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

Descrizione del contributo ricevuto	Soggetto erogante	Importo	Data di incasso
Contributo 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.	Comune di Genova - C. F. 00856930102		
Va S.Bernardo 7/2		12.000	02/04/2020
Contributo Servizi psichici Comune di Genova finalizzato al sostentamento personale, concordato con il dipartimento Servizio Salute mentale	Comune di Genova - C. F. 00856930102		
Via Gallino 53a		3.720	erogaz. Mensili
Via Bercilli 4/22		1.800	erogaz. Mensili
Via Bercilli 4/10		1.800	erogaz. Mensili
Via Torricelli 7/26		1.860	erogaz. Mensili
Via S.Maria della Costa 38		1.200	erogaz. Mensili
Contributo Fondo morosità incolpevole finalizzato al Progetto di superamento emerg. Abitativa legata allo sfratto, concordato con Agenzia Sociale per la Casa.	Comune di Genova - C. F. 00856930102		
Via Viacava 14/6		8.000	14/02/2020
Via Faenza 1/7		3.930	07/09/2020
Vico Untoria 3/2		8.000	11/11/2020
Vico Dietro il Coro S.Cosimo 16		12.000	03/12/2020
Via alla Chiesa di Geminiano 250/6		12.000	11/12/2020
Via Pieragostini 15/3		4.000	29/12/2020
	TOTALE	70.310	

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.

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

L'anno 2021, il giorno 29 del mese di giugno, alle ore 10.00, presso la sede sociale si è riunita, in prima convocazione, l'Assemblea Ordinaria di S.P.Im. S.p.A. con sede in Genova, Via di Francia I, capitale sociale Euro 102.391.900,00 i.v., iscritta al n. 332837 del R.E.A. di Genova, Codice Fiscale e Numero di registro delle Imprese 08866890158, Partita IVA 03288300100, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

1. Approvazione bilancio d'esercizio al 31/12/2020.
2. Nomina del Collegio Sindacale
3. Varie ed eventuali

Sono presenti il Presidente e Amministratore Delegato dott. Stefano Franciolini, i consiglieri dott. Natale Gatto e, collegata in videoconferenza, il notaio Federica Solimena.

Per il Collegio Sindacale è presente in videoconferenza il Presidente Dott. Paolo Macchi, mentre sono presenti il sindaco effettivo Dott.ssa Elisabetta Calvi e la Dott.ssa Sophia Mariano.

E' collegato on line 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 quale, constatata la regolarità della convocazione, avvenuta a mezzo posta certificata in data 01 giugno 2021 ai sensi dell'art. 10 dello statuto sociale, rilevata la presenza dell'intero capitale sociale di € 102.391.900,00 composto di n. 132.373 azioni da euro 773,51 cadauna intestate al Comune di Genova, dichiara l'Assemblea regolarmente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti posti all'Ordine del Giorno.

Il Presidente invita, con il consenso dell'Assemblea, a fungere da segretario la signora Antonietta Casaccio.

L'Assemblea passa quindi alla trattazione del primo punto all'Ordine del Giorno: "Approvazione bilancio d'esercizio al 31/12/2020".

Il Presidente dà lettura all'Assemblea del Bilancio della società e della Relazione sulla Gestione soffermandosi sugli avvenimenti successivi alla chiusura e in particolare rilevando che il progetto di recupero e valorizzazione di Palazzo Galliera è stato presentato ufficialmente la scorsa settimana agli operatori del settore e alla stampa; che il cantiere del nuovo Mercato dei Fiori partirà già dalla prossima settimana e, infine, che nel mese di agosto verrà inaugurato il cantiere delle vie Porro e Campasso.

Comunica che il 2020 chiude con risultato positivo e che, in merito alla continuità aziendale, non si evidenziano a carico della società particolari incertezze nonostante i noti eventi pandemici che hanno segnato l'esercizio in discussione. La società infatti non ha beneficiato di alcuna agevolazione prevista dalla normativa Covid, salvo la postergazione di un anno delle rate di capitale dei mutui Carige e del rinvio di sei mesi di una rata di leasing Intesa Sanpaolo.

Il Presidente invita il Presidente del Collegio Sindacale, dott. Paolo Macchi, a dare lettura della Relazione dell'organo di controllo. Il Collegio Sindacale, espone il dott. Macchi, ha analizzato il bilancio di esercizio, rilevando che è stato redatto in modo chiaro, secondo i principi contabili e che, pertanto, è degno di approvazione. Annota che anche la società di revisione, Deloitte & Touche, non esprime particolari rilievi in merito alla continuità aziendale, richiamando l'attenzione sulla moratoria dei mutui e del leasing.

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

delibera

di approvare il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 con la relativa Relazione sulla Gestione e la Relazione sul Governo societario, il tutto come sopra allegato e di destinare l'utile dell'esercizio di € 3.185 per il 5% a riserva legale e per il restante importo a riserva straordinaria.

Prende la parola l'avv. Pietro Piciocchi per ribadire che il Socio vede in S.P.Im. lo strumento per la valorizzazione e la gestione del patrimonio ancora di proprietà del Comune di Genova ed esprime apprezzamento, anche da parte del Sindaco di Genova, sul lavoro svolto in sinergia tra il Comune di Genova e questo Consiglio.

Riprende la parola il Presidente per passare al secondo punto dell'ordine del giorno, ricordando che, con l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2020, è scaduto il mandato del Collegio Sindacale della Società e, pertanto, si rileva la necessità di designare il nuovo organo di controllo.

L'Assessore Pietro Piciocchi prende la parola per ringraziare il componenti del Collegio uscente del proficuo lavoro svolto nel triennio di nomina e informa che il Socio Unico ha indicato i nominativi del nuovo Collegio Sindacale nelle persone dei Signori:

dott.ssa Elisabetta Calvi – Presidente del Collegio Sindacale

dott. Gerolamo Giudice – Sindaco effettivo

dott. Massimiliano Tumiatì –Sindaco effettivo

dott. Matteo Macciò – Sindaco supplente

dott.ssa Barbara Pollicina – Sindaco supplente

Il Socio Unico conferma il compenso al collegio sindacale come di seguito indicato:

- Presidente: € 12.000 annui,
- Sindaci effettivi € 9.600 annui per ciascun sindaco.

Il Collegio Sindacale durerà in carica fino all'approvazione del bilancio del 2023.

Non essendoci alcun argomento da trattare al terzo punto dell'ordine del giorno, e nessuno avendo chiesto ulteriormente la parola, alle ore 11:00 è sciolta la seduta e redatto verbale di quanto deliberato.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Segretario

(Antonietta Casaccio)

A. Casaccio

Il Presidente

(Stefano Franciolini)

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 2020

Signori Azionisti,

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

Il bilancio che sottoponiamo alla Vostra attenzione chiude con un utile d'esercizio pari a Euro 3.185 (al netto di ammortamenti e svalutazioni di Euro 2.689.799) e una differenza fra i costi e i ricavi della gestione caratteristica di Euro 1.796.746

L'utile d'esercizio evidenzia un andamento positivo dell'attività aziendale che, a seguito di un lungo percorso di ristrutturazione e revisione, conferma per l'esercizio in corso l'equilibrio sia finanziario che economico e rispetta il primo degli obiettivi assegnati dall'azionista unico con il Documento Unico di Programmazione.

La Società

S.P.Im. S.p.A. è la Società in house, partecipata al 100% dal Comune di Genova, costituita per la gestione del processo di dismissione e valorizzazione del patrimonio comunale disponibile e non strategico; per la promozione e realizzazione di interventi immobiliari al servizio della Civica Amministrazione e dei cittadini.

Nel triennio 2018/2020 ha realizzato vendite di immobili per oltre 8 milioni ed attualmente gestisce un patrimonio residuo di circa 1000 unità immobiliari; ha avviato nuovi investimenti nel settore del Social Housing e detiene immobili di particolare interesse, quali la Torre Nord, immobile emblematico simbolo della città noto come "Matitone", ed il mercato ortofrutticolo di Bolzaneto.

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

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

1. Social housing
2. Riqualificazioni immobiliari
3. Vendite immobiliari
4. Manutenzioni straordinarie e ordinarie

1. INTERVENTI DI SOCIAL HOUSING – ex Delibera di Giunta Regionale 1082/2009 “Programma locale per la casa di social housing”

S.P.Im., proprietaria di un cospicuo patrimonio immobiliare ad uso abitativo, è proponente di un intervento di Social Housing destinato a rispondere alla richiesta sempre più pressante di alloggi a canone calmierato. Nel 2018 è stato pertanto sottoscritto un accordo con il Comune di Genova - Direzione Politiche della Casa che prevede un contributo con fondi localizzati dalla Regione Liguria di Euro 1.750.140 da utilizzare per la conversione di 106 alloggi in edilizia sociale. Si rimanda al capitolo “Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio” per la trattazione di un intervento similare inerente ulteriori 18 immobili.

A gennaio 2020 la Commissione incaricata ha proceduto alla valutazione delle offerte e, nel mese di maggio 2020, è stato firmato il contratto d'Appalto tra S.P.Im. S.p.A. e la Società MYTHOS Consorzio Stabile SCARL, mandataria del Raggruppamento Temporaneo di Progettisti Mythos scarl / Arch. Roberto Burlando/Arch. Nicola Chiari avente ad oggetto la “Progettazione definitiva ed esecutiva, Direzione lavori, Coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione per gli interventi di manutenzione in oggetto”. A novembre 2020 è stata avviata la verifica della Progettazione Esecutiva ai fini della validazione a cura dello studio RINA Check S.r.l. e, a febbraio 2021, è stato validato il Progetto Esecutivo.

Nel mese di marzo 2021 è stata inviata la documentazione alla SUAC per la pubblicazione del bando di gara per l'affidamento dell'esecuzione lavori. Alla data di approvazione del progetto di bilancio si attendono riscontro e dettagli sulla pubblicazione.

2. RIQUALIFICAZIONI IMMOBILIARI E MANUTENZIONI

Palazzo Galliera

La valorizzazione e la vendita di Palazzo Galliera in via Garibaldi 5, sito in posizione strategica nel cuore del centro storico di Genova, si colloca nell'ambito della convenzione sottoscritta fra il Comune di Genova e la sua controllata S.P.Im. per il realizzo di immobili di proprietà della Civica Amministrazione. Si tratta di un progetto ambizioso di rigenerazione urbana che offre a Genova un nuovo modello di sviluppo più consapevole di fruizione dei palazzi storici.

Per valorizzare al massimo le sue peculiari caratteristiche, sono stati ipotizzati tre possibili scenari funzionali: residenze di alta gamma per brevi pernottamenti legati a viaggi d'affari o al turismo culturale, alloggi per studenti, oppure ancora un hotel innovativo con camere personalizzate che creino nell'ospite un senso di affezione, ossia il cosiddetto "HOME STAY HOTEL".

I tre scenari sono accomunati dall'obiettivo di creare un edificio caratterizzato dalla presenza di spazi comuni specifici (area studio, sale riunioni, mediateca, coworking, atelier per laboratori, aree wellness, ristorante), che siano a servizio non solo del Palazzo ma anche della città. Lo studio è attualmente nella seconda di tre fasi. Tempi previsti: entro giugno 2021 è prevista la presentazione del progetto di valorizzazione; entro il 2022 si ipotizza la cessione del bene a terzi.

Rifacimento copertura del mercato ortofrutticolo di Bolzaneto

I lavori di rifacimento della copertura del Mercato ortofrutticolo sono stati affidati ad un'ATI composta da Co.sy.be (capogruppo) e l'impresa Borgatta Emilio srl e sono iniziati ad inizio ottobre 2020. Il lavoro è diviso in tre fasi: al momento è stata affidata la prima fase del valore di € 686.109 (di cui € 40.595 quali oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, il tutto oltre IVA). L'importo stimato per l'intero intervento ammonta a circa 2,2 milioni di Euro. Nello stesso progetto è stata inserita la manutenzione straordinaria delle travi in acciaio e la realizzazione dei camminamenti in copertura.

A fine esercizio 2020, in conseguenza dell'azione legale intrapresa nei confronti dei progettisti della copertura originaria della struttura mercatale, è stato riconosciuto a S.P.IM. un risarcimento di 550.000 Euro.

Chiostro del Chiappeto – Via Minoretta 34

Nel 2018 è stata sottoscritta la Convenzione fra Comune di Genova, Caritas, Curia Arcivescovile e S.P.IM. ai fini della realizzazione di interventi di Social Housing per i quali è stato previsto un finanziamento pubblico pari ad Euro 711.454 e che prevede a sua volta un co-finanziamento da parte del Soggetto Attuatore.

A ottobre 2020 è stato aggiudicato l'appalto che impegna la Società dal punto di vista tecnico e amministrativo e che prevede la realizzazione, nello specifico, di n. 6 alloggi destinati a Social Housing per un importo pari ad € 444.249 al netto dell'IVA.

A febbraio 2021 sono stati formalmente consegnati i lavori all'impresa CMCI S.C.AR.L. CONSORZIO STABILE aggiudicataria della gara d'appalto; i lavori sono attualmente in corso e i termini contrattuali prevedono che vengano conclusi entro il mese di ottobre 2021.

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.

Villa Posalunga – l'ex scuola in Via Cadighiara

L'immobile 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 delle quali è stata ceduta a febbraio 2020 all'impresa titolare dei lavori di ristrutturazione come contropartita di parte dei lavori.

Le lavorazioni ad oggi sono sostanzialmente concluse, ad eccezione delle opere di sistemazione delle aree esterne necessarie all'accesso, di conseguenza è stata acquisita una costruzione ristrutturata ma per il momento 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; il costo stimato delle opere si aggirava 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.

S.P.Im. ha quindi proposto al Comune di Genova di rinunciare all'esecuzione dell'intervento di ristrutturazione previsto liberando dal vincolo convenzionale l'immobile, chiedendo, in sostituzione, l'utilizzo della quota residua di cofinanziamento regionale per la ristrutturazione di 18 alloggi del proprio patrimonio da destinare alla locazione a canone moderato in convenzione con il Comune di Genova.

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. A tal proposito a marzo 2020 è stata acquisito dal Comune di Genova un terreno circostante per Euro 14.782, somma in parte già anticipata da Ri.Genova prima del conferimento in S.P.IM.

Nel corso del 2020 è stata completata la progettazione esecutiva dell'intervento e il costo per la sistemazione parziale delle aree esterne, inizialmente stimato pari ad Euro 100.000 oltre I.V.A., viste le complessità tecniche emerse, ha subito una consistente variazione in aumento tale per cui ad oggi risulta pari a circa Euro 300.000 oltre I.V.A. soggetti a ribasso.

E' prevista nel corso del 2021 l'espletamento di una gara d'appalto per l'assegnazione dei lavori; l'aggiudicazione è prevista indicativamente entro il mese di Settembre 2021 e si dovrebbero concludere entro Aprile 2022.

Cremeno 37 (ex Scuola)

Con la stessa procedura descritta per l'immobile di Villa Posalunga, S.P.IM. ha rinunciato inoltre a proseguire un intervento di recupero sull'immobile in oggetto perché ritenuto eccessivamente oneroso.

Anche in questo caso S.P.IM. ha presentato al Comune di Genova la richiesta di spostare il residuo contributo regionale di circa Euro 272.000,00 sull'operazione di recupero dei 18 alloggi (aggiuntivi rispetto ai 106 già oggetto di intervento simile) diffusi nel territorio cittadino da adibire a Social Housing. La richiesta è stata accolta positivamente dal Comitato di Coordinamento Regionale che ha invitato S.P.IM. a presentare formale proposta ed a stabilire un termine perentorio entro il quale

avviare la realizzazione dell'intervento rimodulato; si è stabilito di indire la gara d'appalto entro ottobre 2021, avviare il cantiere entro marzo 2022 e completare i lavori entro marzo 2023.

Mercato ovo avicolo del Campasso

In data 17 dicembre 2019 il Comune di Genova ha sottoscritto un contratto di locazione per l'immobile di via del Campasso, già sede del mercato ovo avicolo, con decorrenza dal 1 novembre 2019 fino al 31 dicembre 2050 al canone annuo di Euro 20.959. L'immobile è oggetto di una convenzione stipulata fra il Comune di Genova e S.P.Im. per il recupero di un immobile di grande valore architettonico. L'intervento si inserisce nella riqualificazione dell'area Sampierdarena – Campasso – Certosa con una particolare attenzione all'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali. Il progetto prevede la realizzazione di una scuola materna e di un impianto sportivo per rispondere alle esigenze del quartiere, contribuendo a realizzare un valido polo territoriale per la sicurezza della zona.

Alla data di bilancio S.P.Im. ha completato i lavori necessari alla ricollocazione della cabina elettrica originariamente presente all'interno della struttura.

Manutenzioni ordinarie e straordinarie

Anche nell'anno 2020 è proseguita l'attività di manutenzione straordinaria programmata sull'edificio Torre Nord. Come convenuto con la Civica Amministrazione, le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria sono state assolve dall'Amministrazione Condominiale, ferma restando la supervisione tecnica di S.P.IM. per tutte le partite di specifica competenza.

Nell'esercizio in esame è stato necessario intervenire per risanare la controsoffittatura del porticato a piano terra e ripristinare il rivestimento ignifugo delle travi in acciaio poste nei volumi tecnici in copertura ai piani 25 e 26; inoltre sono stati eseguiti degli interventi puntuali all'impermeabilizzazione della terrazza sita al piano 24 al fine di eliminare le sottostanti infiltrazioni. Per un corretto funzionamento dell'impianto elettrico dell'edificio sono stati sostituiti i condensatori di rifasamento della cabina elettrica condominiale.

Per permettere il regolare funzionamento dell'impianto di riscaldamento a servizio dei piani bassi si è intervenuti sostituendo lo scambiatore del caldo e rifacendo il quadro elettrico per la regolazione.

Nell'attesa di procedere con il riammodernamento degli impianti di climatizzazione dell'edificio, previsto dal progetto GEN-IUS, si è resa necessaria l'installazione di un gruppo frigo di supporto per permettere il regolare funzionamento del condizionamento nel periodo estivo.

Il programma di investimento denominato GEN-IUS, (GENova – Innovative Urban Sustainability) è destinato alla predisposizione della documentazione necessaria all'implementazione di progetti di efficienza energetica dislocati su tutta l'Area Metropolitana di Genova capaci di realizzare investimenti che si ripagano con il risparmio energetico.

L'importo degli interventi di manutenzione straordinaria sulla Torre Nord ammonta a Euro 244.871.

L'importo complessivo degli interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili a magazzino ammonta a Euro 601.782.

3. VENDITE IMMOBILIARI

I ricavi derivanti da vendite di immobili ammontano a Euro 1.761.720 con un incremento di Euro 526.163 sulle vendite dell'esercizio precedente.

Nello specifico S.P.IM. ha venduto un immobile ad uso abitativo con un ricavo pari a Euro 120.000. La divisione Tono ha venduto 16 immobili ad uso abitativo realizzando un ricavo pari a Euro 1.641.720 ed una plusvalenza sul valore di magazzino è pari a Euro 397.607.

4. ATTIVITA' DI GESTIONE E LOCAZIONE IMMOBILIARE

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

Torre Nord: Contratto di locazione con il Comune di Genova

La Società ha in essere con il Comune di Genova il contratto di locazione della Torre Nord, con scadenza, prorogata a seguito di moratoria, al 30 giugno 2039 avente come oggetto la locazione di tutti gli spazi destinati ad uffici dai piani 0 al 24° (ad esclusione dell'ottavo piano di proprietà di Irasco

e del piano 20°) e n. 284 posti auto nella Piastra Ovest. L'importo del canone fatturato nell'esercizio ammonta a Euro 3.628.000.

Contratto di locazione dei locali da adibire a servizio di ristorazione

È regolarmente proseguito nell'anno 2020 il contratto sottoscritto in data 6 luglio 2009 con la Società Camst S.C.r.l. (già Ristofutura S.r.l.) per la locazione dei locali da destinarsi alla ristorazione, con l'obiettivo di garantire ai dipendenti del Comune di Genova e agli altri inquilini di Torre Nord la possibilità di godere di un servizio di ristorazione situato all'interno dell'edificio.

Il secondo sessennio del contratto di locazione commerciale scadrà in data 5 luglio 2022; il canone 2020, inclusivo dell'adeguamento Istat contrattualmente previsto, ammonta a Euro 86.613.

Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto

S.P.IM. è proprietaria dell'immobile destinato a Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto. Il contratto di locazione è stato sottoscritto da Società per la Gestione Immobiliare S.C.p.A., Società che, a fronte di specifica convenzione con il Comune di Genova, ha per oggetto la gestione delle attività mercatali.

Il mercato ortofrutticolo è stato costruito su terreno concesso in diritto di superficie 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.

Alla scadenza naturale dell'8 ottobre 2019 il contratto è scaduto ed è stato tacitamente rinnovato di ulteriori nove anni. Il canone, rideterminato in corso d'anno in applicazione delle clausole contrattuali (variazione dell'IMU, Istat), ammonta per il 2020 a Euro 1.064.595.

Locazioni di immobili ad uso abitativo

I canoni di locazione fatturati nel 2020 sulle unità immobiliari ad uso abitativo ammontano a Euro 1.247.604.

Altri contratti di locazione

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

- Andale S.r.l. con canoni maturati nel 2020 pari a Euro 20.603. Il contratto scadrà a marzo 2025.
- Parcheggi al piano “quota 10”: si tratta di contratti di locazione individuale di posti auto. L’importo dei canoni del parcheggio ammonta a Euro 90.263.

Nel 2020 sono state locate altre unità immobiliari ad uso commerciale con incremento delle locazioni, rispetto all’esercizio precedente, di Euro 29.079 annui.

Locazioni brevi

S.P.Im. ha destinato 2 unità abitative ubicate nel Centro Storico a locazione per studenti e trasfertisti. Gli immobili di circa 90 mq/cd, pervenuti a S.P.Im. già completamente ristrutturati da Ri.Genova, hanno richiesto un investimento in arredi, elettrodomestici e suppellettili, l’installazione di Wi-fi e la verifica degli impianti con l’attivazione delle utenze. E’ in corso la pubblicazione dell’annuncio di locazione effettuata tramite canali social. Il canone di locazione, verificato con Confedilizia, varierà da un minimo di € 7.700 ad un massimo di € 9.700 annui oltre spese condominiali.

STRUTTURA ECONOMICO FINANZIARIA DELLA SOCIETA’

L’analisi di bilancio si focalizza sulla:

- solidità: l’analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l’analisi ha ad oggetto la capacità dell’azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l’analisi verifica la capacità dell’azienda di generare un reddito capace di coprire l’insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale. Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l’esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio adottati in maniera estensiva e di seguito indicati.

	2020	2019	2018	2017
STATO PATRIMONIALE				
Margini				
Margine di tesoreria	74.328.914	75.867.238	74.686.339	15.382.051
Margine di struttura	2.539.821	6.631.903	3.752.568	- 64.150.801
Margine di disponibilità	- 8.764.336	- 14.464.317	- 16.102.155	17.434.933
Indici				
Indice di liquidità	5,49	4,93	5,60	1,62
Indice di disponibilità	0,72	0,57	0,46	3,23
Indice di copertura delle immobilizzazioni	1,02	1,06	1,03	0,65
Indipendenza finanziaria	56,90%	56,85%	57,78%	53,30%
Leverage	1,76	1,76	1,73	1,88
CONTO ECONOMICO				
Margini				
Margine operativo lordo (EBIT)	1.796.746	745.626	492.335	- 10.036.409
Risultato operativo (EBITDA)	4.486.545	3.439.638	3.217.398	- 6.904.158
Indici				
Return on Equity (ROE)	0,003%	0,36%	0,04%	-9,70%
Return on Investment (ROI)	0,88%	0,36%	0,24%	-4,49%
Return on Sales (ROS)	21,64%	9,59%	4,05%	-117,90%
ALTRI INDICI E INDICATORI				
Indice di rotazione del capitale investito (ROT)	4,05%	3,79%	5,89%	3,81%
Flusso di cassa gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	3.451.455	3.465.263	65.114.453	- 63.494.485
Flusso di cassa gestione caratteristica dopo le variazioni del CCN	4.772.721	4.795.390	15.557.078	- 45.522.974
Rapporto tra PFN e EBITDA	8,99	12,63	14,53	- 7,73
Rapporto D/E (<i>Debt/Equity</i>)	47,78%	45,04%	47,31%	62,36%
Rapporto oneri finanziari su MOL	31,36%	40,64%	15,85%	-8,50%
<i>af</i>	7.663.092	7.663.092	7.253.092	5.193.091,00
<i>di</i>	7.741.418	1.419.442	451.760	10.073.103,00
<i>pf</i>	55.724.523	52.526.923	54.440.677	68.604.451,00

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

S.P.Im. S.p.A. - Rendicontazione obiettivi di DUP 2020			
Obiettivo 1 - Equilibrio della gestione economico-finanziaria			
- Indicatore 1	Risultato esercizio non negativo	Obiettivo raggiunto	Utile esercizio 2020: € 3.185
Obiettivo 2 - Rispetto indirizzi azionista in materia di contenimento dei costi di funzionamento con particolare riferimento ai costi del personale in applicaz. D.Lgs. 175/2016			
- Indicatore 1	Rapporto % fra il margine operativo lordo e il costo del personale non inferiore rispetto alla media del triennio precedente	Obiettivo raggiunto	Valore medio triennio preced. 98,33% Valore a rendiconto 724,60%
- Indicatore 2	Rapporto % fra costi di funzionamento per servizi B7 del CE e valore della produzione non superiore rispetto alla media del triennio precedente	Obiettivo raggiunto	Valore medio triennio preced. 24,53% Valore a rendiconto 22,07%
Obiettivo 3 - Sviluppare modalità interazione e integrazione tra i sistemi informativi del Comune di Genova			
- Indicatore 1	Identificazione referenti per la costituzione di tavoli tecnici.	Obiettivo raggiunto	I referenti individuati in Spim sono Ing. Luca Zilioli per la parte Database topografico e sig.ra G.Fina per PagoPa.
- Indicatore 2	Attivazione dei tavoli tecnici	Obiettivo raggiunto	Con Dott.ssa E.Levratti attivati tavoli tecnici, Feb 2020 sottoscritto accordo adesione piattaforma PagoPA
- Indicatore 3	Condivisione e sottoscrizione protocollo di intesa	Obiettivo raggiunto	Sottoscrizione adesione piattaforma Pago PA ed invio accordo Liguria Digitale - predisposiz. ed invio documento fiscale con PagoPA apr 2021
Obiettivo 4 - Rispetto obblighi trasparenza ed anticorruzione			
- Indicatore 1	Pubblicazione su sito web della società del documento di attestazione dell'OIV	Obiettivo raggiunto	L'adempimento è stato ottemperato dall'OdV nominato da SPIM
- Indicatore 2	Aggiornamento piano triennale prevenzione corruzione e trasparenza 2020/2022	Obiettivo raggiunto	Il piano triennale è pubblicato sul sito della società
- Indicatore 3	Adeguamento regolamenti per reclutamento personale di cui art. 7 comma 6 Dlgs 65/2001 in materia di conferimento incarichi di consulenza	Obiettivo non raggiunto	La soc. adotta un regolamento per il reclutamento del personale. In materia di incarichi di consulenza il piano è attualmente in fase di stesura.
Attestazione che oltre l'80% del fatturato sia stato effettuato nello svolgimento dei compiti affidati dall'ente pubblico socio	Si conferma che oltre l'80% del fatturato è stato effettuato nello svolgimento dei compiti affidati dal Comune di Genova a SPIM.		

SOCIETA' CONTROLLATE

Razionalizzazione e riordino delle partecipate

Nell'ambito del processo di razionalizzazione e riordino delle partecipate, Nuova Foce s.r.l. in liquidazione ha assegnato al socio unico Comune di Genova, in corrispettivo della sua quota di partecipazione, gli immobili facenti parte del complesso fieristico (atto a rogito notaio Piero Biglia di Saronno n.Rep. 52493 racc. n. 37257 del 29 giugno 2020).

Nell'atto sopra citato viene espressamente richiamata l'estinzione del debito da finanziamento di BNL che, conseguentemente, ha annullato la garanzia fideiussoria assunta da S.P.Im. nell'interesse di Nuova Foce.

In data 26 giugno 2020 il Comune di Genova ha, inoltre, sottoscritto una scrittura privata di accollo delle obbligazioni sociali di cui è importo di rilievo il finanziamento fruttifero di 7,6 mil di euro corrisposto da S.P.Im. alla sua ex controllata.

S.P.Im., di conseguenza, non detiene alcuna società controllata operativa.

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

La Società ha sostanzialmente cessato la propria attività nel 2007 ed è stata posta in liquidazione con verbale di Assemblea iscritto al Registro delle Imprese di Genova in data 31 dicembre 2007. Pertanto l'esercizio in commento costituisce il 13° esercizio di liquidazione. La Società ha iniziato la propria attività liquidatoria priva di beni da vendere e priva di operazioni in corso e, pertanto, consta unicamente della liquidazione dei crediti e del pagamento dei debiti in essere.

Per quanto riguarda il contenzioso con l'Agenzia delle Entrate si rileva che in data 07 giugno 2019 la Commissione Tributaria Regionale aveva accolto il ricorso per riassunzione di SVI annullando l'avviso di liquidazione oggetto di contenzioso e, decorsi i termini per presentare ricorso in Cassazione da parte dell'Ufficio, la sentenza n. 744/2019 della Commissione Tributaria Regionale, favorevole a SVI, è passata in giudicato. In data 16 maggio 2020 l'Avvocatura Generale dello Stato, notificava al difensore ricorso per Cassazione avverso la sentenza n° 744 depositata il 12 giugno 2019 che accoglieva il ricorso per riassunzione annullando integralmente l'avviso di liquidazione. Alla luce di tale ultima circostanza ed al di là di ogni eccezione in merito ad eventuali vizi di procedura, di legittimità o altro è stato nominato come patrocinatore a rappresentare e difendere la società in

Cassazione l'avv. Marcello Bolognesi che, nel mese di giugno 2020 ha notificato il controricorso alla controparte.

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

Il Bilancio della San Bartolomeo S.r.l. in liquidazione riporta un utile pari ad Euro 10.587.

A conclusione della sua attività operativa la Società è stata posta in liquidazione con data di efficacia dall' 8 luglio 2016 e chiuderà la sua attività dopo la chiusura di un contenzioso con un proprietario e la definizione di una servitù con il condominio.

SOCIETA' COLLEGATE

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

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

A fine 2020 S.P.IM. ha iniziato i lavori di rifacimento della copertura del mercato che si prevede si concludano a fine anno 2021.

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

La Società collegata ha chiuso l'esercizio 2020 con un utile di Euro 9.405.

PERSONALE DIPENDENTE

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

La Società contava 13 dipendenti al 31 dicembre 2020: nel mese di ottobre è stato assunto un dipendente per rafforzare il settore Comunicazione & Marketing. Negli ultimi due mesi dell'esercizio sono inoltre presenti in azienda due risorse con contratto interinale per il lavoro di data entry al fine di adeguare gli archivi informatici degli immobili di proprietà delle partecipate comunali. Ad inizio aprile 2021, a seguito delle dimissioni di un Quadro responsabile del settore tecnico, è stato pubblicato il bando per la ricerca di un addetto al settore tecnico. Alla data di approvazione del progetto di bilancio S.P.Im. non ha ancora concluso la ricerca.

Poiché le controllate SVI e San Bartolomeo non sono dotate di personale la loro gestione è effettuata dal personale di S.P.IM. in applicazione di specifici contratti di servizio.

Il contratto applicato al personale è quello del Commercio scaduto il 31 dicembre 2019 e non ancora rinnovato.

L'azienda non applica contrattazione integrativa aziendale.

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

I costi complessivi per il personale registrati a bilancio per l'esercizio 2020 ammontano a Euro 619.179 in flessione di circa il 2,5% rispetto all'anno precedente.

EVOLUZIONE PREVEDEBILE DELLA GESTIONE

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

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

- ⇒ Destinazione di risorse nel campo del “social housing” con riguardo alle tematiche di efficientamento energetico e sviluppo territoriale sostenibile.
- ⇒ Attuazione del piano di investimenti relativi alla ristrutturazione e valorizzazione di immobili propri a seguito dell’ottenimento di provvista finanziaria finalizzata.
- ⇒ Convenzione per la gestione di immobili di proprietà del socio Comune di Genova.
- ⇒ Rafforzamento delle attività commerciali e di comunicazione e marketing.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL’ESERCIZIO 2020

Vie Porro e Campasso – progetto di riqualificazione

I palazzi di Via Porro civ. 5-6-11 e Via Campasso civ. 39-41 (circa 140 unità immobiliari), espropriati ma non demoliti perché non ostacolavano la ricostruzione del nuovo Ponte San Giorgio, saranno oggetto della realizzazione di un “Programma residenziale di social housing” rivolto a giovani studenti e ad altro disagio abitativo (silver housing). Il cd. “Decreto Genova” DL 109/2018 ha consentito al Comune di Genova di richiederne la retrocessione. Circa 130 immobili saranno di conseguenza conferiti a S.P.Im. in c/aumento capitale entro il primo semestre del 2021 per essere rinnovati a livello impiantistico/tecnologico e locati a partire dal secondo semestre 2022.

Gran parte degli interventi ricadranno nell’ambito del c.d. Superbonus, un’agevolazione prevista dal art. 119-121 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. Decreto Rilancio), convertito dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77, che eleva al 110% l’aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Entro dicembre 2021 S.P.Im. pubblicherà la gara per la ricerca di una società promotrice in ambito di efficientamento energetico.

Costruzione nuovo Mercato dei Fiori

La Civica Amministrazione ha affidato alla sua controllata S.P.Im. la progettazione e costruzione in area ex Cociv, in adiacenza all’attuale mercato ortofrutticolo, di un manufatto di circa 1.800 mq coperti e 6.000 mq scoperti atto ad ospitare il Nuovo Mercato dei Fiori. La Conferenza dei Servizi in data 9 marzo 2021 ha dato parere positivo al progetto.

S.P.IM., con il supporto della Direzione Progettazione del Comune di Genova, ha concluso il progetto definitivo dei lavori che è stato validato il 6 Aprile 2021.

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

Ad oggi sono in fase di consegna formale da parte di S.P.Im. S.p.A. le attività di progettazione esecutiva alle quali seguirà, indicativamente entro circa 30 giorni, la consegna del cantiere e l'inizio lavori.

Il cantiere, della durata di circa 7 mesi, necessiterà di un primo finanziamento pari al 20 % di 3 milioni e di finanziamenti progressivi a stati di avanzamento lavori. A tal proposito Mediocredito Centrale, tramite Banca Carige, ha ammesso l'intervento sopra descritto ad usufruire del "Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese" ex L. 662/96. Banca Carige erogherà il finanziamento di 3 milioni di Euro della durata di 6 anni, con un periodo di preammortamento di 18 mesi. L'operazione, a partire dal secondo anno di ammortamento del mutuo, sarà sostenuta dalla cessione alla banca dei canoni di locazione che ammonteranno a 250.000/anno.

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

Il Comune di Genova, nel mese di Aprile 2021, ha sottoscritto una convenzione con S.P.Im. affinché la sua controllata predisponga una proposta progettuale finalizzata all'ottenimento da parte della Civica Amministrazione in qualità di "soggetto proponente" di un finanziamento in merito ad un progetto di riqualificazione degli edifici denominati Metelino e Tabarca, entrambi in zona Vecchia Darsena di Genova. Qualora il progetto fosse ammesso a finanziamento, S.P.Im. si occuperà della realizzazione degli interventi in qualità di "soggetto attuatore". Il finanziamento ricade sotto la Legge 27/12/2019 n. 160 ed in osservanza del decreto interministeriale n. 395 del 16/9/2020 (Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare – "Pinqua").

Nell'ambito di tale progetto sono previsti gli interventi su due immobili siti in via Prè civ. 12 e 14, in parte di proprietà di S.P.Im., in parte di proprietà del Comune di Genova, da utilizzare per edilizia residenziale di tipo sociale convenzionata a canone moderato.

Del progetto fa parte anche il recupero di Palazzo Degli Scalzi in via Balbi 9: S.P.Im. ha sottoscritto con la società proprietaria un accordo che prevede l'acquisto dell'immobile da parte del Comune di

Genova subordinato all'ottenimento da parte della Civica Amministrazione dei finanziamenti ricadenti sotto il progetto "Pinqua" per l'esecuzione degli interventi di recupero.

Corso Podestà/Via degli Archi – Lavori di impermeabilizzazione

S.P.Im. nel 2018 aveva bandito una procedura di alienazione del diritto di superficie degli immobili di via degli Archi 1-3-5-7-9-11-13-15-17-23 rr. e, conseguentemente, individuato quattro locatari che hanno ristrutturato i locali sottostanti le nove arcate. A seguito dei lavori sono emerse forti criticità inerenti infiltrazioni riconducibili principalmente alla tenuta impermeabile della pavimentazione e alla mancanza di un adeguato sistema di raccolta delle acque di Corso Andrea Podestà. Il Comune di Genova ha destinato nel proprio bilancio l'importo di Euro 525.000 da corrispondere a S.P.Im. per eseguire i lavori di impermeabilizzazione per l'eliminazione delle infiltrazioni. L'intervento, che dovrà essere debitamente documentato alla Direzione Facility Management, inizierà presumibilmente nei mesi estivi e terminerà a fine anno. E' attualmente in corso l'indagine geognostica volta ad accertare le cause delle infiltrazioni. I risultati del lavoro saranno sottoposti alla Sovrintendenza per i procedimenti dal caso.

Locazione del 20° piano del Matitone

Nel corso del mese di febbraio è stato sottoscritto con il Comune di Genova un nuovo contratto di locazione per il 20° piano del Matitone poiché il recupero di palazzo Galliera ha reso necessario il trasferimento dei dipendenti in forza alle Direzioni Statistiche e Turismo e Marketing Territoriale del Comune di Genova. Si rammenta che il 20° piano era rimasto nella disponibilità di S.P.Im. che, nel periodo 2018-2020, lo aveva temporaneamente locato a Amiu e Amiu Bonifiche. Il contratto prevede un canone annuale di Euro 212.160 comprensivo di 8 posti auto. Per il primo anno di locazione, in conseguenza dei costi di adeguamento e ristrutturazione sostenuti dalla Civica Amministrazione, è stata riconosciuta una riduzione del 50% del canone annuo.

Transazione contenzioso copertura mercato Bolzaneto

Nel mese di gennaio S.P.IM. ha sottoscritto un accordo transattivo, conseguenza dell'azione legale intrapresa nei confronti dei progettisti della copertura della struttura mercatale, con quale è stato riconosciuto a S.P.IM. un risarcimento di 550.000 Euro a chiusura delle controversie.

Oudendal – appello al Consiglio di Stato

Il 12 gennaio l'avv. Lorenzo Cuocolo ha inviato a S.P.IM. la sentenza che il Consiglio di Stato ha emesso sulla vicenda Waterfront-Palaspport: accogliendo in pieno le difese di S.P.IM., riunendo i due appelli di Oudendal, il Consiglio di Stato ha interamente rigettato le tesi per l'annullamento dei documenti di gara, inefficacia e/o nullità dell'aggiudicazione alla società CDS Holding SpA del lotto 1 – Palaspport.

CONTINUITA' AZIENDALE

L'emergenza sanitaria da Covid-19 impone di approfondire come il principio di continuità aziendale debba essere interpretato in un contesto economico reso incerto da fattori di durata imprevedibile.

Il tema in oggetto è stato trattato dal comma 1 dell'art. 7, del decreto Liquidità (D.L. n. 23/2020) secondo il quale viene disposta una sorta di sospensione della valutazione relativa alla prospettiva della continuità aziendale, in attesa che il quadro normativo ed economico sia riportato alla normalità. Preme tuttavia segnalare che non si rilevano a carico della società particolari incertezze conseguenti l'emergenza pandemica tali da inficiare il presupposto della continuità aziendale che, pertanto, viene riscontrato dagli Amministratori alla data di redazione del presente bilancio. La previsione dei flussi finanziari nell'arco dei 12 mesi attesta la capacità della Società di evitare situazioni di sofferenza finanziaria.

Tuttavia, a inizio anno 2020, nel clima di incertezza determinato dall'emergenza sanitaria, S.P.Im. ha richiesto, e ottenuto, agli Istituti di Credito una moratoria "ordinaria" delle rate di leasing e di mutuo al fine di sospendere il pagamento della quota capitale dei finanziamenti. S.P.Im., appartenente al gruppo Comune di Genova, è stata infatti esclusa dal novero delle PMI e non ha avuto accesso alle misure di sostegno alla liquidità previste dal cd. "Decreto Cura Italia".

Infine si riepilogano le principali attività intraprese per la messa in sicurezza dell'ambiente di lavoro:

- utilizzo dello smart working nei mesi del lockdown e la successiva turnazione dei dipendenti presenti in azienda;
- chiusura del Centro Sanitario;
- adozione di dispositivi sanitari e di prevenzione (gel, mascherine, distanziamento).

CRITICITA' DI S.P.Im.:

Le principali criticità dell'attività aziendale sono riferibili:

- all'IMU pagata sugli immobili destinati ad edilizia sociale, pervenuti a S.P.Im. dalla fusione di Tono, che ammonta a Euro 622.782 con effetti negativi sul bilancio d'esercizio. È stato più volte rilevato il dubbio sull'esigibilità del tributo in relazione all'utilizzo sociale ed al conseguente canone moderato degli immobili;
- al basso valore della redditività degli immobili locati. Una parte del patrimonio immobiliare è, infatti, destinato a fini sociali, gravato però da fiscalità ordinaria e da spese di manutenzione straordinaria dovute al progressivo invecchiamento degli immobili come documentato dai costi a bilancio che, nell'ultimo triennio, ammontano a circa 600.000 Euro;
- all'incremento degli esborsi di cassa determinato dal patrimonio immobiliare derivante dall'operazione Ri.Genova.

PRINCIPALI RISCHI ED 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 dei flussi di cassa futuri possano non essere quelli attesi. A questo proposito si ricorda che, in chiusura dell'esercizio 2017, era stato accantonato un fondo svalutazione immobili a magazzino che nell'esercizio in esame residua per Euro 5.589.026.

2 - Rischio di liquidità

Rappresenta il rischio che le risorse finanziarie della Società non siano adeguate a far fronte all'attività operativa e al rimborso delle passività assunte. Il rischio è limitato ai mancati introiti dei canoni di locazioni soprattutto legati ad immobili destinati ad uso commerciale specie a seguito dell'emergenza sanitario Covid-19 (limitato nell'esercizio ad un - 3,2%) e al conseguente rallentamento o

temporanea chiusura delle attività stesse, come meglio espresso nel successivo capitolo “rischio di credito”.

3 - Rischio di credito

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

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

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

S.P.Im. S.p.A. - Rapporti con parti correlate Bilancio 2020		
Parte Correlata	Natura Ricavi	Ricavi 2020
SVI SRL IN LIQUIDAZIONE	A5 - Prestazioni per contratti di servizio	1.194
SAN BARTOLOMEO SRL IN LIQUIDAZIONE	A5 - Prestazioni per contratti di servizio	10.000
S.G.M	A1 - Proventi fitti attivi	1.054.863
	A5 - Proventi diversi	5.302
COMUNE DI GENOVA	A1 - Proventi fitti attivi	3.648.959
	A5 - Prestazioni di servizio	6.831
	A5 - Proventi diversi	645.205
	C16 - Interessi attivi finanziamento	92.618
A.M.T. S.P.A	A5 - Rimborsi diversi IMU	210.817
A.M.I.U.S.P.A	A1 - Proventi fitti attivi	11.579
	A5 - Proventi vari per analisi tecnica	3.000
AMIU BONIFICHE S.P.A	A1 - Proventi fitti attivi	34.910
	A5 - Proventi diversi	9.925
NUOVA FOCE SRL IN LIQUIDAZIONE	A5 - Proventi diversi	19.603
NUOVA FOCE SRL IN LIQUIDAZIONE	C16 - Interessi attivi finanziamento	101.119
Parte Correlata	Natura Costi	Costi 2020
COMUNE DI GENOVA	B6bis - immobili da rivendere	-14.782
COMUNE DI GENOVA	B7 - Spese prestazioni diverse	-3.116
S.G.M	B7 - Spese prestazioni diverse	-1.664
Parte Correlata	Natura Crediti	Crediti 2020
SVI SRL IN LIQUIDAZIONE	CII 2) - Fatture da emettere contratti di servizio	1.194
	CII 2)- Crediti finanziari	396.900
	CII 2) - Credito da consolidamento	62.027
SAN BARTOLOMEO SRL IN LIQUIDAZIONE	CII 2)- Fatture da emettere contratti di servizio	10.000
	CII 2)- Fatture emesse da contratti di servizio	10.000
	CII 2) - Crediti finanziamento infruttifero	32.814
	CII 2) - Credito da consolidamento	130.984
	CII 3) - Crediti per fatture emesse	206.300
COMUNE DI GENOVA	BIII 2) - Immobilizzazioni finanziarie	7.663.092
	CII 4) -Crediti per fatture emesse	26.804
	CII 4) - Crediti per fatture da emettere	136.681
	CII 4) - Crediti diversi	17.566
A.M.T. S.P.A	CII 5) - Crediti per fatture emesse	128.599
AMIU BONIFICHE S.P.A	CII 5) - Crediti per fatture emesse	648
	CII 5) - Crediti per fatture da emettere	1.534
Parte Correlata	Natura Debiti	Debiti 2020
SVI SRL IN LIQUIDAZIONE	D9 - Oneri per adesione al consolidato fiscale	-191.758
SAN BARTOLOMEO SRL IN LIQUIDAZIONE	D9 - Oneri per adesione al consolidato fiscale	-87.433
S.G.M	D10 - Debiti commerciali per fatture da ricevere	-37.820
COMUNE DI GENOVA	D11 - Debiti diversi	-376.104
I.R.E	D11 bis - Debiti per fatture da ricevere	-643.091

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 2020, stabilito dall'art. 106 del DL 18/2020 ed in considerazione delle particolari esigenze connesse alla possibilità di disporre dei bilanci approvati delle imprese controllate e collegate per la valutazione delle stesse nel bilancio alla medesima data.

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO EX ART. 6, CO. 4, D.LGS. 175/2016

Predisposta secondo le raccomandazioni del CNDCEC (documento del 31 dicembre 2020)

La Società, in quanto società a controllo pubblico di cui all'art. 2, co.1, lett. m) del d.lgs. 175/2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"), è tenuta - ai sensi dell'art. 6, co. 4, d.lgs. cit. - a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, e a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la relazione sul governo societario, la quale deve contenere:

- uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, d.lgs. cit.);
- l'indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3; ovvero delle ragioni della loro mancata adozione (art. 6, co. 5).

A. PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, CO. 2, D.LGS. 175/2016.

Ai sensi dell'art. 6, co. 2 del d.lgs. 175/2016:

"Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione di cui al comma 4".

Ai sensi del successivo art. 14:

"Qualora emergano nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 2, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società a controllo pubblico adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento [co.2].

Quando si determini la situazione di cui al comma 2, la mancata adozione di provvedimenti adeguati, da parte dell'organo amministrativo, costituisce grave irregolarità, ai sensi dell'articolo 2409 del codice civile [co.3].

Non costituisce provvedimento adeguato, ai sensi dei commi 1 e 2, la previsione di un ripianamento delle perdite da parte dell'amministrazione o delle amministrazioni pubbliche socie, anche se attuato in concomitanza a un aumento di capitale o ad un trasferimento straordinario di partecipazioni o al rilascio di garanzie o in qualsiasi altra forma giuridica, a meno che tale intervento sia accompagnato da un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività svolte, approvato ai sensi del comma 2, anche in deroga al comma 5 [co.4].

Le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto dagli articoli 2447 e 2482-ter del codice civile, sottoscrivere

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

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società, come deliberato il 23 maggio 2017, ha predisposto il presente Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale che sarà approvato contestualmente all'approvazione del bilancio al 31/12/2020 e che rimarrà in vigore sino a diversa successiva deliberazione dell'organo amministrativo, che potrà aggiornarlo e implementarlo in ragione delle mutate dimensioni e complessità dell'impresa della Società.

1. DEFINIZIONI.

1.1. Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis, cod. civ. che, in tema di principi di redazione del bilancio, al co. 1, n. 1, recita: *"la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività"*.

La nozione di continuità aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce -come indicato nell'OIC 11 (§ 22), -un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

1.2. Crisi

L'art. 2, lett. c) della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi (dell'impresa) come *"probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica"*; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – come la situazione che *"si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni"* (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante "Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155", il quale all'art. 2, co. 1, lett. a) definisce la "crisi" come *"lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate"*.

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- crisi finanziaria, allorché l'azienda – pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), *"la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento"*;
- crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI

Tenuto conto che la norma di legge fa riferimento a "indicatori" e non a "indici" e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi di indici e margini di bilancio;
- analisi prospettica attraverso indicatori;
- rendiconto finanziario.

Di seguito le caratteristiche della Società che rilevano ai fini del monitoraggio del rischio di crisi:

- andamento al ribasso del valore degli immobili;
- incremento della morosità sulle locazioni.

2.1. Analisi di indici e margini di bilancio.

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio adottati in maniera estensiva e di seguito indicati.

	2020	2019	2018	2017
STATO PATRIMONIALE				
Margini				
Margine di tesoreria	74.328.914	75.867.238	74.686.339	15.382.051
Margine di struttura	2.539.821	6.631.903	3.752.568	64.150.801
Margine di disponibilità	- 8.764.336	- 14.464.317	- 16.102.155	17.434.933
Indici				
Indice di liquidità	5,49	4,93	5,60	1,62
Indice di disponibilità	0,72	0,57	0,46	3,23
Indice di copertura delle immobilizzazioni	1,02	1,06	1,03	0,65
Indipendenza finanziaria	56,90%	56,85%	57,78%	53,30%
Leverage	1,76	1,76	1,73	1,88
CONTO ECONOMICO				
Margini				
Margine operativo lordo (EBIT)	1.796.746	745.626	492.335	10.036.409
Risultato operativo (EBITDA)	4.486.545	3.439.638	3.217.398	6.904.158
Indici				
Return on Equity (ROE)	0,003%	0,36%	0,04%	-9,70%
Return on Investment (ROI)	0,88%	0,36%	0,24%	-4,49%
Return on Sales (ROS)	21,64%	9,59%	4,05%	-117,90%
ALTRI INDICI E INDICATORI				
Indice di rotazione del capitale investito (ROT)	4,05%	3,79%	5,89%	3,81%
Flusso di cassa gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	3.451.455	3.465.263	65.114.453	63.494.485
Flusso di cassa gestione caratteristica dopo le variazioni del CCN	4.772.721	4.795.390	15.557.078	45.522.974
Rapporto tra PFN e EBITDA	8,99	12,63	14,53	7,73
Rapporto D/E (Debt/Equity)	47,78%	45,04%	47,31%	62,36%
Rapporto oneri finanziari su MOL	31,36%	40,64%	15,85%	-8,50%
<i>af</i>	7.663.092	7.663.092	7.253.092	5.193.091,00
<i>dl</i>	7.741.418	1.419.442	451.760	10.073.103,00
<i>pf</i>	55.724.523	52.526.923	54.440.677	68.604.451,00

2.2 Indicatori prospettici

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

Indicatore di sostenibilità del debito		
DSCR - Debt Service Coverage Ratio	anno 2021	1,51

L'indicatore di sostenibilità del debito rileva che le entrate di liquidità dell'esercizio 2021, dedotte le uscite di liquidità previste per lo stesso periodo, sono in grado di coprire i debiti da finanziamento, capitale più interessi, nel breve periodo.

2.3 Altri strumenti di valutazione.

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

La Società è dotata di regolamenti e procedure interne specifiche nell'ambito di un Modello di Organizzazione e Gestione ex D.Lgs. 231/2001 volti a garantire la conformità dell'attività della Società alle norme di tutela della concorrenza e nello specifico relative alle modalità di assegnazione di appalti ed acquisti di beni, servizi in economia e lavori in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 125 del D.Lgs. 12 aprile del 2006, Codice degli Appalti, di un regolamento per il conferimento degli incarichi di collaborazione coordinata occasionale e continuativa di alta professionalità, di lavoro autonomo, di consulenza, ricerca e studio e di un regolamento per la gestione ed il reclutamento del personale in attuazione a quanto disposto dalla Civica Amministrazione e da quanto disposto dal D.Lgs. n. 112/2008.

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

3 . MONITORAGGIO PERIODICO

L'organo amministrativo provvederà a redigere con cadenza almeno semestrale un'apposita relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma.

Detta attività di monitoraggio è realizzata anche in adempimento di quanto prescritto ex art. 147-*quater* del TUEL, a mente del quale, tra l'altro:

“L'ente locale definisce, secondo la propria autonomia organizzativa, un sistema di controlli sulle società non quotate, partecipate dallo stesso ente locale. Tali controlli sono esercitati dalle strutture proprie dell'ente locale, che ne sono responsabili. [co.1]

Per l'attuazione di quanto previsto al comma 1 del presente articolo, l'amministrazione definisce preventivamente, in riferimento all'articolo 170, comma 6, gli obiettivi gestionali a cui deve tendere la società partecipata, secondo parametri qualitativi e quantitativi, e organizza un idoneo sistema informativo finalizzato a rilevare i rapporti finanziari tra l'ente proprietario e la società, la situazione contabile, gestionale e organizzativa della società, i contratti di servizio, la qualità dei servizi, il rispetto delle norme di legge sui vincoli di finanza pubblica. [co.2]

Sulla base delle informazioni di cui al comma 2, l'ente locale effettua il monitoraggio periodico sull'andamento delle società non quotate partecipate, analizza gli scostamenti rispetto agli obiettivi assegnati e individua le opportune azioni correttive, anche in riferimento a possibili squilibri economico-finanziari rilevanti per il bilancio dell'ente. [co.3]

I risultati complessivi della gestione dell'ente locale e delle aziende non quotate partecipate sono rilevati mediante bilancio consolidato, secondo la competenza economica, predisposto secondo le modalità previste dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modificazioni. [co.4].

Le disposizioni del presente articolo si applicano, in fase di prima applicazione, agli enti locali con popolazione superiore a 100.000 abitanti, per l'anno 2014 agli enti locali con popolazione superiore a 50.000 abitanti e, a decorrere dall'anno 2015, agli enti locali con popolazione superiore a 15.000 abitanti, ad eccezione del comma 4, che si applica a tutti gli enti locali a decorrere dall'anno 2015, secondo le disposizioni recate dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle società quotate e a quelle da esse controllate ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile. A tal fine, per società quotate partecipate dagli enti di cui al presente articolo si intendono le società emittenti strumenti finanziari quotati in mercati regolamentati. [co.5]”

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa all'organo di controllo e all'organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'organo amministrativo che rilevi uno o più profili di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati formulerà gli indirizzi per la redazione di idoneo piano di risanamento recante i provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016.

L'organo amministrativo sarà tenuto a provvedere alla predisposizione del predetto piano di risanamento, in un arco temporale necessario a svilupparlo e comunque in un periodo di tempo congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei soci.

B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2020.

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società, come deliberato il 23 maggio 2017, ha proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31 dicembre 2020, sono di seguito evidenziate.

1. LA SOCIETÀ.

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

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

2. LA COMPAGINE SOCIALE.

L'assetto proprietario della Società al 31 dicembre 2020 è il seguente:

Comune di Genova socio unico – n. quote 132.373 da Euro 773,51 – capitale sociale Euro 102.391.900 interamente versato.

3. ORGANO AMMINISTRATIVO

L'organo amministrativo è costituito da un Consiglio di Amministrazione nominato con delibera assembleare in data 29 giugno 2020 sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022.

I componenti del Consiglio sono:

Presidente a Amministratore Delegato Stefano Franciolini

Consigliere Federica Solimena

Consigliere Natale Gatto

4. ORGANO DI CONTROLLO – REVISORE.

L'organo di controllo è costituito da un collegio sindacale con delibera assembleare in data 18 dicembre 2018 e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

La revisione è affidata a Deloitte & Touche S.p.A. come da delibera assembleare del 23 settembre 2019.

5. IL PERSONALE.

La situazione del personale occupato alla data del 31/12/2020 è la seguente: n. 12 dipendenti a tempo indeterminato e n. 1 dipendente a tempo determinato ai quali è applicato il CCNL del settore Commercio e Terziario. Sono inoltre presenti 2 interinali che svolgono attività di supporto al reparto tecnico. Di seguito la tabella di riepilogo dei costi inerenti il personale:

COSTI DEL PERSONALE 2020	
Stipendi lordi	438.335,54
Oneri sociali dipendenti:	
Contributi INPS	129.779,75
Contributi INAIL	1.947,70
Contributi EST - CONACO	1.548,08
Contributi QU.AS.e Quadrifor	800,00
Contributi FONTE f.do pensioni	349,92
	134.425,45
Trattamento fine rapporto	37.033,43
Costo lavoro interinale	7.637,64
Sopravv. passiva allineam. TFR 2019	1.746,48
Totale a bilancio	619.178,54

6. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31 dicembre 2020

La Società ha condotto la misurazione del rischio di crisi aziendale utilizzando gli strumenti di valutazione indicati al § 2 del Programma elaborato ai sensi dell'art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016 e verificando l'eventuale sussistenza di profili di rischio di crisi aziendale in base al Programma medesimo, secondo quanto di seguito indicato.

6.1. Analisi di bilancio

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, dalle analisi di settore e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico;

- elaborazione di strumenti per la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai tre precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

6.1.1. Esame degli indici e dei margini significativi

Si rimanda alle tabelle del punto 2.1

6.1.2. Valutazione dei risultati.

L'utile di esercizio di Euro 3.185 e la differenza fra i costi e i ricavi della gestione caratteristica di Euro 1.796.746, evidenziano un andamento positivo dell'attività aziendale che, a seguito di un lungo percorso di ristrutturazione e revisione, può considerarsi oggi in equilibrio finanziario ed economico. Tale risultato è stato raggiunto nel triennio 2018/2020 realizzando vendite di immobili per oltre 8,3 milioni, razionalizzando le partecipazioni societarie e la struttura finanziaria a sostegno degli investimenti. In conseguenza di ciò l'indebitamento si è ridotto del 26% nel triennio.

7. CONCLUSIONI

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, co. 2 e 14, co. 2, 3, 4, 5 del d.lgs. 175/2016 inducono l'organo amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale relativo alla Società sia da escludere. Per quanto riguarda la parte finanziaria gli indicatori ed i margini di tesoreria e disponibilità dimostrano il miglioramento del trend, fatto salvo una differenza di classificazione che rende inconfontabile l'esercizio 2017.

La normalizzazione della parte finanziaria, altresì confermata dall'andamento degli indici di disponibilità e liquidità, è avvenuta a seguito della rimodulazione del leasing sul Matitone e della fusione della controllata Tono.

Per quanto riguarda la parte economica l'analisi dell'Ebit e dell'Ebitda conferma l'andamento positivo dell'attività aziendale. I margini sono, infatti, entrambi in crescita. Detto andamento si riscontra peraltro anche dagli indici di redditività.

8. STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO

Ai sensi dell'art. 6, co. 3 del d.lgs. 175/2016:

"Fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, le società a controllo pubblico valutano l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:

8.1. *regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme*

- di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;*
- 8.2.** *un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;*
 - 8.3.** *codici di condotta propri, o adesione ai codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;*
 - 8.4.** *programmi di responsabilità sociale dell'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea".*

In base al co. 4:

"Gli strumenti eventualmente adottati ai sensi del comma 3 sono indicati nella relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio di esercizio".

In base al co. 5:

"Qualora le società a controllo pubblico non integrino gli strumenti di governo societario con quelli di cui al comma 3, danno conto delle ragioni all'interno della relazione di cui al comma 4".

Nella seguente tabella si indicano gli strumenti integrativi di governo societario:

Riferimenti normativi	Oggetto	Strumenti adottati	Motivi della mancata integrazione
Art. 6 comma 3 lett. a)	Regolamenti interni	La Società ha adottato regolamenti e procedure interne specifiche nell'ambito di un Modello di organizzazione e Gestione ex DLgs 231/2001 volti a garantire la conformità dell'attività alle norme di tutela della concorrenza: assegnazione di appalti ed acquisti di beni, servizi in economia e lavori in ottemperanza a quanto previsto dal DLgs 50/2016, Codice degli Appalti e di un regolamento per la Gestione ed il reclutamento del personale in attuazione a quanto disposto dalla Civica Amministrazione e da dal DLgs n. 112/2008.	
Art. 6 comma 3 lett. b)	Ufficio di controllo	La Società ha predisposto un Ufficio Procedure e Processi Aziendali (adeguam. Modello 231 – Privacy) e ha nominato un Responsabile Prevenzione, Corruzione e Trasparenza.	
Art. 6 comma 3 lett. c)	Codice di condotta	La Società ha adottato: - Modello di organizzazione e gestione ex DLgs. 231/2001; - Carta dei Servizi; - Piano di prevenzione della corruzione e della trasparenza ex L. 190/2012	
Art. 6 comma 3 lett. d)	Programmi di responsabilità sociale	La Società, proprio per la specifica natura dell'attività svolta, è costantemente richiamata ai valori sociali connessi all'attività di gestione di immobili locati a cittadini in stato di disagio abitativo. Inoltre ha adottato una politica generale di riduzione dell'impatto ambientale indirizzato alle energie rinnovabili e all'efficiamento energetico.	

Proposta all'Assemblea

Signori Azionisti,

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

Approvare

il Bilancio al 31 dicembre 2020, così come Vi è stato presentato, da cui emerge l'utile di esercizio pari ad Euro 3.185 che si propone destinare come segue:

- 5% pari a Euro 159 a riserva legale
- Euro 3.026 a riserva straordinaria

Genova, 31 maggio 2021

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 2020

**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

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 2020, 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 2020, 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 al paragrafo "Continuità aziendale" della relazione sulla gestione per quanto concerne le valutazioni fornite dagli Amministratori in merito al presupposto della continuità aziendale.

Richiamiamo inoltre l'attenzione su quanto indicato nel paragrafo "Immobilizzazioni materiali" della nota integrativa in merito al principio contabile adottato dalla Società per la contabilizzazione di alcune operazioni di leasing finanziario.

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

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 di Milano/Monza/Brianza/Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-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

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;

Deloitte.

3

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

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

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

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

Gli Amministratori della S.P.IM. S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società al 31 dicembre 2020 incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della S.P.IM. S.p.A. al 31 dicembre 2020 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 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Deloitte.

4

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

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Carlo Lagana
Socio

Genova, 14 giugno 2021

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 102.391.900 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 2020

Signor Azionista,

La presente relazione è stata approvata collegialmente in data odierna.

L'organo di amministrazione ha così reso disponibili i seguenti documenti relativi all'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2020:

- 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 individuare 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 2020 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- o l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- o Società per il Patrimonio Immobiliare – S.P.Im. S.p.A., in quanto società a controllo pubblico di cui all'art. 2, co.1, lett. m) del d.lgs. 175/2016 Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, ha predisposto ed approvato, ai sensi dell'art. 6, co. 4, del d.lgs. suddetto, la relazione sul governo societario, formata da:
 - i) uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, d.lgs. cit.);
 - ii) l'indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3; ovvero delle ragioni della loro mancata adozione (art. 6, co. 5);
- o la revisione legale è affidata alla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. che ha predisposto la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 in data odierna, relazione che richiama l'attenzione sui seguenti punti:

1. Continuità Aziendale:

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

2. Immobilizzazioni materiali

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

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

Si richiama inoltre l'attenzione sul fatto che la società ha richiesto ed ottenuto nel corso dell'esercizio 2020 la moratoria sui mutui contratti con Banca Carige per 12 mesi limitatamente alla quota capitale e sulle rate di leasing per 6 mesi.

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 2020, è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.);
- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, co. 5, c.c. non vi sono valori iscritti al punto B) 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 2020, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta esser positivo per Euro 3.185,00.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del collegio sindacale ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, si ritiene all'unanimità che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2020 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.



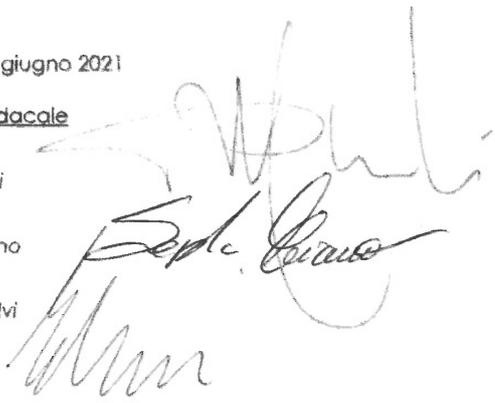
Genova, il 14 giugno 2021

Il Collegio Sindacale

Paolo Macchi

Sophia Mariano

Elisabetta Calvi

The image shows three handwritten signatures in black ink. The top signature is the most prominent and appears to be 'Paolo Macchi'. Below it is a signature that looks like 'Sophia Mariano'. The bottom signature is more stylized and appears to be 'Elisabetta Calvi'. The signatures are written over the printed names of the board members.

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.



CAMERA DI COMMERCIO DI GENOVA

MODELLO PROCURA SPECIALE, DOMICILIAZIONE E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(il presente modello va compilato, sottoscritto con firma autografa, acquisito tramite scansione e allegato con firma digitale del procuratore, alla modulistica elettronica)

Codice univoco di identificazione della pratica 71300528 (obbligatorio)

I sottoscritti dichiarano:

A. Procura Speciale

di conferire al Sig./ra PAOLO NACCHI
procura speciale per l'esecuzione delle formalità pubblicitarie di cui alla sopra identificata pratica.

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.

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).

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.

	COGNOME	NOME	QUALIFICA (amministratore, sindaco, ecc.)	FIRMA AUTOGRAFA
1	FRANCOLINI	STEFANO	PRESID. CdA e AMMINISTR. DELEGATO	
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

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 (vedi sopra lettera A) o di procuratore incaricato ai sensi dell'art. 2209 C.C. (con procura depositata per l'iscrizione nel Registro Imprese di..... N. prot.....) – in rappresentanza dei soggetti che hanno apposto la propria firma autografa nella tabella di cui sopra.
- Che le copie informatiche degli eventuali documenti non notarili allegati alla sopra identificata pratica corrispondono ai documenti consegnatigli dagli amministratori per l'espletamento degli adempimenti pubblicitari di cui alla sopra citata pratica.

Ai sensi dell'art.48 del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 10 della legge 675/1996 si informa che i dati contenuti nel presente modello saranno utilizzati esclusivamente ai fini della tenuta del Registro delle Imprese di cui all'art. 2188 C.C.