

Dati anagrafici dell'impresa aggiornati alla data di estrazione del documento: 09/07/2025

INFORMAZIONI SOCIETARIE

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



WGYL0T

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	GENOVA (GE) VIA DI FRANCIA 1 CAP 16149 STRADARIO 26820
Domicilio digitale/PEC	spimgenova@pec.it
Numero REA	GE - 332837
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	08866890158
Forma giuridica	societa' per azioni

Indice

1 Allegati	3
------------------	---

1 Allegati

Bilancio

Atto

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO
Data chiusura esercizio 31/12/2024
SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE - S.P.IM.
- S.P.A.

Sommario

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO
DA XBRL
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

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

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

- S...

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	765.029	829.945
Totale immobilizzazioni immateriali	765.029	829.945
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	104.236.489	99.017.723
2) impianti e macchinario	2.149.979	2.136.233
4) altri beni	83.072	87.205
5) immobilizzazioni in corso e acconti	19.272.787	23.968.693
Totale immobilizzazioni materiali	125.742.327	125.209.854
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	109.900	109.900
Totale partecipazioni	109.900	109.900
2) crediti		
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso controllanti	0	0
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.543	1.492
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso altri	1.543	1.492
Totale crediti	1.543	1.492
Totale immobilizzazioni finanziarie	111.443	111.392
Totale immobilizzazioni (B)	126.618.800	126.151.191
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	63.811.330	64.098.552
Totale rimanenze	63.811.330	64.098.552
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.112.876	916.528
Totale crediti verso clienti	1.112.876	916.528
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	886.735
Totale crediti verso imprese controllate	0	886.735
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	898.311	1.063.746
Totale crediti verso imprese collegate	898.311	1.063.746
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.062.156	433.876

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

- S...

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

Totale crediti verso controllanti	3.062.156	433.876
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	75.838	108.810
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	75.838	108.810
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	418.570	520.137
Totale crediti tributari	418.570	520.137
5-ter) imposte anticipate	2.486.973	2.604.591
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	58.345	75.068
Totale crediti verso altri	58.345	75.068
Totale crediti	8.113.070	6.609.491
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	3.440.518	5.060.635
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide	3.440.518	5.060.635
Totale attivo circolante (C)	75.364.918	75.768.678
D) Ratei e risconti	295.279	273.336
Totale attivo	202.279.000	202.193.205
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	102.391.900	102.391.900
IV - Riserva legale	137.744	135.293
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	1.142.666	2.384.325
Riserva avanzo di fusione	627.775	627.775
Varie altre riserve	18.902.994	18.614.757
Totale altre riserve	20.673.435	21.626.857
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	4.290	49.028
Totale patrimonio netto	123.207.369	124.203.079
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	6.784.878	6.784.878
4) altri	4.835.500	5.971.853
Totale fondi per rischi ed oneri	11.620.379	12.756.731
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	273.710	335.384
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.216.901	5.513.401
esigibili oltre l'esercizio successivo	45.575.824	45.603.604
Totale debiti verso banche	50.792.725	51.117.005
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.232.365	2.078.454
Totale debiti verso fornitori	1.232.365	2.078.454
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	202.337
Totale debiti verso imprese controllate	0	202.337
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese collegate	0	0

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.139.758	835.203
Totale debiti verso controllanti	1.139.758	835.203
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	6.500
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	6.500
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	902.792	1.312.843
Totale debiti tributari	902.792	1.312.843
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	40.402	41.140
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	40.402	41.140
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	444.139	280.238
Totale altri debiti	444.139	280.238
Totale debiti	54.552.181	55.873.720
E) Ratei e risconti	12.625.360	9.024.291
Totale passivo	202.279.000	202.193.205

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

- S...

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.197.503	8.300.898
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(287.221)	(516.967)
5) altri ricavi e proventi		
altri	4.171.986	3.238.351
Totale altri ricavi e proventi	4.171.986	3.238.351
Totale valore della produzione	12.082.268	11.022.281
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	832.342	736.638
7) per servizi	2.756.198	3.049.995
8) per godimento di beni di terzi	10.958	10.337
9) per il personale		
a) salari e stipendi	450.143	440.931
b) oneri sociali	137.725	135.074
c) trattamento di fine rapporto	37.020	36.643
e) altri costi	21.588	24.837
Totale costi per il personale	646.476	637.485
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	64.915	72.373
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.052.072	2.077.611
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.116.987	2.149.984
12) accantonamenti per rischi	0	30.046
14) oneri diversi di gestione	2.068.339	2.127.862
Totale costi della produzione	8.431.300	8.742.347
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	3.650.967	2.279.934
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	7.127	50.413
Totale proventi diversi dai precedenti	7.127	50.413
Totale altri proventi finanziari	7.127	50.413
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2.051.111	1.990.040
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.051.111	1.990.040
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(2.043.984)	(1.939.627)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	1.304.691	-
Totale svalutazioni	1.304.691	0
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(1.304.691)	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	302.292	340.307
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	177.230	84.969

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Pag. 5 di 39

Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2018-11-04

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

imposte relative a esercizi precedenti	0	(806)
imposte differite e anticipate	120.772	207.116
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	298.002	291.279
21) Utile (perdita) dell'esercizio	4.290	49.028

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

- S...

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2024	31-12-2023
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	4.290	49.028
Imposte sul reddito	298.002	291.279
Interessi passivi/(attivi)	2.051.111	1.939.627
(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	2.353.403	2.279.934
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	37.020	66.689
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.116.987	2.149.984
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	784.995	363.511
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.939.002	2.580.184
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	5.292.405	4.860.118
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	287.222	921.018
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(196.348)	184.643
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(846.089)	719.352
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(21.943)	25.228
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	3.965.636	276
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.645.402)	(1.167.478)
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.543.076	683.039
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	6.835.481	5.543.157
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(2.051.111)	(1.939.627)
(Imposte sul reddito pagate)	(111.002)	(93.748)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(2.384.610)	(657.495)
Altri incassi/(pagamenti)	0	881.329
Totale altre rettifiche	(4.546.723)	(1.809.541)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.288.758	3.733.616
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(2.430.326)	(4.484.888)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(154.218)	0
Disinvestimenti	0	(21.752)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(51)	0
Disinvestimenti	0	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

- S...

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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)	(2.584.595)	(4.506.640)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(296.500)	(118.195)
Accensione finanziamenti	5.000.000	0
(Rimborso finanziamenti)	(5.027.780)	(3.344.856)
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)	(1.000.000)	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.324.280)	(3.463.051)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.620.117)	(4.236.075)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	5.060.635	9.296.710
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.060.635	9.296.710
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.440.518	5.060.635
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.440.518	5.060.635
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 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 dall' amministratore 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 2024 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 migliorie 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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

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

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

Nel bilancio si è provveduto a separare il valore dei terreni incluso nel valore dei fabbricati secondo la percentuale forfettariamente stabilita del 20%. I terreni non sono assoggettati ad ammortamento. L'immobile adibito a mercato ortofrutticolo, pervenuto alla Società in seguito alla fusione della controllata S.C.M., ha un periodo di ammortamento pari alla durata del diritto di superficie che, con atto notarile del 29 aprile 2022, è stato prolungato al 14 gennaio 2063.

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

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

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

Rimanenze di immobili da rivendere - Tra le rimanenze sono iscritti gli immobili destinati alla vendita e alla locazione, che sono valutati al minore tra il costo di acquisto o di conferimento e il valore di presunto realizzo desumibile da transazioni di immobili 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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

- S...

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

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

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

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

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

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

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

Con il bilancio al 31 dicembre 2018 l'Amministrazione ha 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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

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 riverteranno 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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

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

L'OIC 10 introduce le seguenti modifiche:

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

ALTRE INFORMAZIONI

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

MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

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

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

OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

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

PARTECIPAZIONI

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

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

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.024.336	1.024.336
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	194.391	194.391
Valore di bilancio	829.945	829.945
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	-	0
Ammortamento dell'esercizio	13.917	13.917
Altre variazioni	50.999	50.999
Totale variazioni	37.082	37.082
Valore di fine esercizio		
Costo	973.337	973.337
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	208.308	208.308
Valore di bilancio	765.029	765.029

I software sono ammortizzati su 5 esercizi. La quota per l'anno 2024 è di Euro 13.889.
Nell'esercizio 2022 sono stati registrati presso la CCIAA di Genova i marchi "Mercato Fiori" - "Palazzo Galliera" e "SPim20yearsGenovation"; i marchi sono stati ammortizzati in 18 anni, la quota per l'esercizio è pari a Euro 28.

Agli immobili in comodato d'uso pervenuti alla Società a seguito di scissione di Ri.Genova, è stato applicato l'ammortamento secondo il "metodo diretto". Dal valore di inizio esercizio di Euro 793.337 sono state dedotte le quote di ammortamento di Euro 50.999 (ripartite sul periodo di comodato) così imputate:

- Euro 19.668 sull' immobile di Piazza V. Potens 1;
- Euro 11.960 sull' immobile di Via SS: Cosimo e Damiano 16;
- Euro 16.562 sull' immobile di Via S. Bernardo 28.
- Euro 2.809 sull'immobile di Via Minoretti 34

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	137.496.487	6.965.782	1.530.117	23.968.693	169.961.079
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	38.478.765	4.829.549	1.442.912	-	44.751.226
Valore di bilancio	99.017.723	2.136.233	87.205	23.968.693	125.209.854
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	323.186	167.965	11.346	2.135.816	2.638.313
Riclassifiche (del valore di bilancio)	6.831.722	-	-	(6.831.722)	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	54.338	-	-	-	54.338

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

- S...

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamento dell'esercizio	1.881.803	154.219	15.479	-	2.051.501
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	0
Altre variazioni	-	-	-	-	0
Totale variazioni	5.218.767	13.746	(4.133)	(4.695.906)	532.474
Valore di fine esercizio					
Costo	144.597.056	7.133.747	1.541.463	19.272.787	172.545.053
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	40.360.568	4.983.768	1.458.391	-	46.802.727
Valore di bilancio	104.236.489	2.149.979	83.072	19.272.787	125.742.327

Le aliquote di ammortamento applicate sono le seguenti:

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

FABBRICATI

- MATITONE / TORRE NORD - IAS 17

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

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

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

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

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

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

L'ammortamento del "Matitone" è stato infatti calcolato 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 2024 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 25.273.973 relativo ai primi 7 piani del Matitone comprende il valore finanziato di Euro

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

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 2024 per Euro 6.312.881.

MATITONE 9 - 24 PIANI

Il costo storico pari ad Euro 70.593.165 relativo ai piani dal 9 al 24 del Matitone comprende il valore finanziato di Euro 70.000.000 nel 2003 e le imposte ipo-catastali anticipatamente corrisposte nel 2011 per Euro 593.164. Tale valore risulta cumulativamente ammortizzato al 31 dicembre 2024 per Euro 20.297.027.

- MERCATO ORTOFRUTTICOLO BOLZANETO - VIA SARDORELLA

L'immobile ha subito un incremento di Euro 2.583.426 relativo al collaudo del tetto del mercato avvenuto nel mese di giugno 2024. Il valore del bene, al netto degli ammortamenti cumulati per Euro 13.567.827 è di Euro 21.980.393.

MERCATO DEI FIORI BOLZANETO - VIA SARDORELLA NC

L'importo di Euro 4.240.505 al 31 dicembre 2024 è relativo alla costruzione del nuovo Mercato dei Fiori, un manufatto di circa 1.800 mq adiacente all'attuale mercato ortofrutticolo di Bolzaneto, la cui costruzione è stata affidata a S.P.Im. dalla Civica Amministrazione. Nel corso del 2022 sono state concluse le attività di cantiere legate alla realizzazione del nuovo Mercato. A maggio 2023 è stato effettuato il collaudo tecnico-amministrativo in linea con quanto previsto. Da tale data si è provveduto ad ammortizzare l'immobile sospendendo la capitalizzazione degli interessi passivi sul finanziamento. Sono stati sostenuti costi di migliorie pari a Euro 18.551. Il valore del bene, al netto degli ammortamenti cumulati per Euro 178.185 è di Euro 4.240.505.

- IMMOBILI AD USO ABITATIVO/COMMERCIALE

Sugli immobili ad uso abitativo/commerciale, pervenuti nel 2017 alla Società a seguito della scissione di Ri.Genova, sono stati sostenuti costi di migliorie pari a Euro 26.257. Il valore complessivo dei beni è di Euro 4.222.981. La Società detiene inoltre la proprietà di un immobile ad uso abitativo in Via Monfenera 9A/1 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 4.879.243, ammonta a Euro 2.149.979. Nel totale non è compreso l'importo di Euro 104.524 relativo ad impianti e l'importo di Euro 32.163 relativo ad acquisti inferiori a Euro 516,46 in quanto completamente ammortizzati.

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO

L'accordo quadro di Programma Locale per la casa di "Social Housing 2009" e la successiva convenzione stipulata con il Comune di Genova ha previsto il recupero da parte di SPim di n. 124 alloggi ad uso abitativo da locare a canone moderato con un vincolo di locazione a 25 anni. Essendo venuta meno la destinazione di vendita si è provveduto negli esercizi precedenti a riclassificare tali immobili in bilancio tra le immobilizzazioni in corso.

Nel corso dell'esercizio 2024 il valore degli immobili è stato incrementato per Euro 536.043 relativi agli stati avanzamento lavori.

A luglio 2024 è pervenuto da Filse il contributo per i 18 alloggi pari ad Euro 54.339.

Nel corso dell'esercizio 2024 a seguito della pubblicazione dei bandi specifici sono stati locati tutti i 18 alloggi e il relativo valore a bilancio Euro 1.142.555 è stato trasferito da immobilizzazioni in corso a immobilizzazioni abitativo. Stesso procedimento è stato utilizzato per i 106 alloggi il cui decremento pari a Euro 2.021.513 è stato trasferito da immobilizzazioni in corso a immobilizzazioni abitativo. Il valore degli immobili al 31 dicembre 2024 ammonta ad Euro 6.124.437

Il rifacimento della copertura del Mercato ortofrutticolo affidato ad un'ATI composta da Co.sy.be (capogruppo) e dall'impresa Borgatta Emilio Srl. I lavori, cominciati a fine 2020, sono stati ultimati a dicembre 2022 ed è stato effettuato il collaudo a giugno 2024, pertanto è confluito nell'immobile.

L'importo di Euro 4.201.499 è relativo al progetto del tunnel sub portuale pervenuto alla Società nell'anno 2016 dalla fusione di Tunnel srl in liquidazione. Nel corso del 2022 è pervenuta dalla Direzione Area Servizi Tecnici ed Operative una relazione in merito alla spese sostenute in relazione al finanziamento associato alla società tunnel di Genova SpA ed erogato da Cassa Depositi e Prestiti per la progettazione preliminare del Tunnel Sub Portuale di Genova.

L'importo di Euro 1.934.697 è relativo all'acquisto di Palazzo Galliera sito in Via Garibaldi, di proprietà della Civica Amministrazione, perfezionato con atto Notaio Piero Biglia del 30 ottobre 2023 e successivo atto di avveramento del 22 febbraio 2024, al progetto integrale ed allo studio di fattibilità per il recupero e la valorizzazione di Palazzo Galliera, sito in Via Garibaldi, di proprietà della Civica Amministrazione. Nel 2024 c'è stato un incremento di euro 1.600 per spese notarili e messa in sicurezza. Il valore dell'immobile al 31 dicembre 2024 ammonta a Euro 1.934.697.

L'importo di Euro 7.012.155 è relativo agli immobili di via Porro civv. 5-6-11 e via del Campasso civv. 39-41: a seguito del crollo del ponte Morandi alcuni immobili a ridosso del ponte non erano stati demoliti ma, divenuti di proprietà del Demanio, sono stati retrocessi al Comune di Genova in applicazione del "Decreto Genova". Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52-2020 la Civica Amministrazione aveva espresso l'intenzione di retrocedere a Spim detti immobili al fine di realizzare un programma residenziale di social housing destinata ai giovani studenti e agli anziani.

Sugli immobili oggetto di conferimento, nel periodo in esame, sono state capitalizzate spese straordinarie per un importo pari a Euro 1.598.172. Nel corso del 2024 con il completamento della ristrutturazione di Va Porro 6, gli alloggi sono stati locati trasferendo il decremento di euro 1.202.935. da immobilizzazioni in corso ad immobilizzazioni ad uso abitativo.

Operazioni di locazione finanziaria

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

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

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	0	0	0	0	0	-
Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	-	-	-
Crediti immobilizzati verso altri	1.492	51	1.543	1.543	0	0
Totale crediti immobilizzati	1.492	51	1.543	1.543	0	0

L'importo di Euro 1.543 si riferisce principalmente a depositi cauzionali su utenze gas e luce.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

La controllata SVI srl ha chiuso l'ultimo bilancio di liquidazione in data 24 dicembre 2024 dopo aver pagato la definizione agevolata della lite tributaria pendente in Corte di Cassazione secondo la legge 29 dicembre 2022, n. 197.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

In data 1° febbraio 2024 la Corte Suprema di Cassazione ha emesso il decreto di estinzione del procedimento avendo rilevato la regolare definizione della controversia nelle forme previste dall'art. 1, commi 186 e segg. della legge 197 e l'assenza, allo stato, di diniego ai sensi del comma 200 della medesima disposizione.

Nel 2024 inoltre la ex SVI srl, estinta, ha definito anche il procedimento in Corte di Appello relativo alla richiesta di risarcimento riguardante un contenzioso civile portando quindi alle condizioni per concludere la liquidazione volontaria. A seguito di tali eventi i crediti detenuti da Spim verso SVI srl per euro 1.304.691, non essendo ritenibili esigibili, sono stati interamente svalutati.

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	12.727	677.530	237.135	35,00%	109.900
Totale								109.900

I dati esposti si riferiscono al bilancio al 31 dicembre 2024 della collegata Società Gestione Mercato S.C.p.A. in corso di approvazione. L'assemblea dei soci si è riunita il 17 marzo 2025.

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 237.135.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllanti	Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	0	-	1.543	1.543
Totale	0	0	1.543	1.543

Attivo circolante

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	64.098.552	287.222	63.811.330
Totale rimanenze	64.098.552	287.222	63.811.330

A fine esercizio 2024 il valore totale del magazzino ammonta a Euro 63.811.330 di cui:

- Euro 48.566.432 immobili abitativi ex Tono;
- Euro 15.244.899 immobili commerciali Spim ed immobili abitativo e commerciale ex Ri.Genova.

Nell'ambito del programma PINQuA confluito nel PNRR per gli interventi su due immobili siti in Via Prè 12-14, in parte di proprietà di SPIm e in parte proprietà del Comune di Genova, sono previsti contributi per i lavori di restauro e risanamento conservativo. L'importo iscritto a bilancio pari a Euro 184.351 è riferito alla quota di contributo che verrà rimborsato a SPIm a fronte delle spese sostenute, in qualità di committente, dal Comune di Genova, stazione appaltante.

Nel corso dell'esercizio non ci sono state nuove acquisizioni di immobili destinate a magazzino.

Nell'esercizio in oggetto sono state vendute 15 unità immobiliari ad uso abitativo. Il valore di magazzino venduto ammonta a Euro 930.434, il provento realizzato è di Euro 236.391.

Il valore di alcuni immobili è stato incrementato di Euro 771.433 così suddivisi:

- Euro 365.757 su immobili SPIm per manutenzione straordinaria realizzata in corso d'anno
- Euro 405.676 su immobili ex Tono per manutenzione straordinaria realizzata in corso d'anno.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	916.528	196.348	1.112.876	1.112.876
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	886.735	(886.735)	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	1.063.746	(165.435)	898.311	898.311
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	433.876	2.628.280	3.062.156	3.062.156
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	108.810	(32.972)	75.838	75.838
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	520.137	(101.567)	418.570	418.570
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	2.604.591	(117.618)	2.486.973	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	75.068	(16.723)	58.345	58.345
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	6.609.491	1.503.578	8.113.070	5.626.096

Crediti verso clienti

Sono iscritti al valore di presunto realizzo che coincide con il valore nominale per Euro 1.112.876.

Il fondo svalutazione crediti ammonta complessivamente a Euro 217.428.

Il fondo svalutazione crediti nel corso dell'esercizio 2024 è stato utilizzato per Euro 123.316

Credito verso collegata

Il credito verso S.G.M., pari a Euro 898.311, è costituito da fatture emesse per Euro 98.311 relativo a canoni di locazione del mercato Ortofrutticolo ed Euro 800.000 costituito da fatture da emettere per il riaddebito dell'IMU degli anni 2017-2021 come previsto dal contratto di locazione.

Credito verso controllante

I crediti verso il Comune di Genova, pari a Euro 3.062.156 sono costituiti per Euro 2.875.611 da fatture da emettere circa l'indennizzo derivante dall'accordo amichevole tra Autostrade, Comune di Genova, S.p.Im ed S.G.M, relativo al cantiere per l' "Adeguamento sistema A7-A10-A12 nodo stradale e autostradale Genova"(per maggiori informazioni rivolgersi a quanto descritto in Relazione sulla Gestione), Euro 186.545 per fatture da emettere su attività tecniche Via Pre 12-14 .

Credito verso imprese sottoposte a controllo della controllante

I crediti verso imprese sottoposte a controllo della controllante ammontano a Euro 75.838 verso AMT per riaddebito IMU.

Crediti diversi

I crediti diversi ammontano a Euro 58.345.

Si tratta di crediti verso banche per interessi attivi maturati al 31 dicembre 2024 di Euro 4.713; il conto include inoltre conguagli di amministrazioni condominiali per Euro 41.471; fornitori c/anticipi per Euro 2.921 e altri crediti per importi minori pari a Euro 9.240.

Crediti tributari

I crediti tributari, pari a Euro 418.570, sono principalmente costituiti da acconti Ires calcolati sulla base dell'esercizio precedente per Euro 343.892 ; da Euro 19.848 chiesti a rimborso e pervenuti a Spim della cessazione della controllata San Bartolomeo in liquidazione; da Euro 36.455 costituita da Iva a seguito della cessazione della controllata S.V.I. Srl in Liquidazione

Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate ammontano ad Euro 2.486.973, Euro 120.773 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.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	5.060.635	(1.620.117)	3.440.518
Assegni	0	-	0
Denaro e altri valori in cassa	0	-	0
Totale disponibilità liquide	5.060.635	(1.620.117)	3.440.518

La variazione delle disponibilità liquide nell'esercizio, pari a 1,6 milioni di Euro circa, è principalmente riconducibile al pagamento dei fornitori (circa 2,5 milioni), per gli investimenti quali il progetto di Porro e Campasso, al pagamento delle quote residue dell'accertamento con adesione della controllata Svi srl in liquidazione (circa 500 mila), il pagamento di n. 3 rate leasing del Matitone, in quanto la scadenza al 31 dicembre 2023 è stata posticipata ai primi giorni di gennaio 2024 (circa 1,2 milioni) ed interessi passivi su mutui. Nel mese di ottobre 2024 è stato erogato un nuovo mutuo ipotecario con la BPM per un importo di 5 milioni, con contestuale estinzione del precedente stipulato nell'anno 2020 per un residuo 2,2 milioni.

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	273.336	21.943	295.279
Totale ratei e risconti attivi	273.336	21.943	295.279

I risconti attivi, diminuiti nell'esercizio, per Euro 21.943 sono riepilogati nella successiva tabella.

Ratei attivi

Ballisomi - rimborso spese legali	458
Totale ratei attivi	458

Risconti attivi

APE Credito Carige - imposta sostitutiva	1.854
Drop box social media	20
Aruba PEC	31
Mentelocale-pubblicità gennaio 2025	722
TIM - compet. Gen/Feb 2025	258
Fastphone - competenza 2025	280
GMG - canone manutenzione Geim 2025	274
Pianeta software- Protocollo facile 2024	122
Infocert - Legalinvoice pro competenza 2024	14
DigitalPA- Piattaforma acquisti competenza 2024	821
Canva - abb.grafica	27
Bitly QR code 2025	115
Wingsof - Dominio web competenza 2025	441
Blue Service	14
MIPS Informatica - licenze Autocad 2024/2025	1.055
Mediocredito Italiano Spa - commiss.rev.istruttoria prolung. durata	155.672
Banco BPM Spa - commiss.istruttoria mutuo	73.168
Banco BPM Spa - imposta sostitutiva mutuo	12.195
Banca Carige Spa - commiss.istruttoria mutuo	3.751
Diritto UTIF generatore corrente	179
Totale risconti attivi	251.013

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

Costi anticipati

COE Segnaletica srl - Corso A.Podestà telone per Render 380

Comune di Genova - lavori imperm Corso A.Podestà 43.428

Totale costi anticipati 43.808

Totale ratei e risconti attivi 295.279

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	Riclassifiche		
Capitale	102.391.900	-	-	-	-		102.391.900
Riserva legale	135.293	-	2.451	-	-		137.744
Altre riserve							
Riserva straordinaria	2.384.325	-	46.577	(1.000.000)	(288.236)		1.142.666
Riserva avanzo di fusione	627.775	-	-	-	-		627.775
Varie altre riserve	18.614.757	-	-	-	288.236		18.902.994
Totale altre riserve	21.626.857	-	46.577	(1.000.000)	0		20.673.435
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	49.028	49.028	-	-	-	4.290	4.290
Totale patrimonio netto	124.203.079	49.028	49.028	(1.000.000)	0	4.290	123.207.369

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva IAS 17	13.606.569
Riserva "San Giorgio" - conferimento immobili da Comune Genova	5.296.425
Totale	18.902.994

Nel corso dell'esercizio 2024 il patrimonio netto, dal punto di vista della consistenza complessiva, è diminuito per la distribuzione di dividendi pari a Euro 1.000.000 relativi all'utile 2022 accantonato a riserva straordinaria in seguito a delibera del 3 dicembre 2024 ed aumentato per l'utile di esercizio 2024 di Euro 4.290.

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

- destinazione dell'utile netto 2023 a riserva legale per Euro 2.451, a riserva straordinaria per Euro 46.577. Si è verificata inoltre una ri classifica per l'importo di Euro 288.236 dalla "Riserva straordinaria" alla "Riserva IAS 17" relativo al saldo dell'effetto positivo registrato nel 2023.

Si rammenta che la "Riserva IAS 17", del valore di Euro 13.606.569, relativa all'esposizione contabile del leasing del "Matitone" con il metodo finanziario, rappresenta il saldo cumulativo degli effetti positivi del cambio di rappresentazione contabile sugli esercizi precedenti, dalla stipula del contratto ad oggi, al netto delle imposte differite. Le variazioni anno per anno di tale riserva, fino alla sua completa estinzione a fine ammortamento del citato immobile, riflettono la dinamica del valore complessivo dei predetti effetti positivi avvenuta in ciascun esercizio.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per altre ragioni
Capitale	102.391.900	CAPITALE	B	-	-

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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 altre ragioni
Riserva legale	137.744	UTILI	B	137.744		-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	1.142.666	UTILI	A-B-C	1.142.666		1.488.250
Riserva avanzo di fusione	627.775	CAPITALE	A-B-C	627.775		-
Varie altre riserve	18.902.994	CAPITALE	E	-		-
Totale altre riserve	20.673.435			1.770.441		-
Totale	123.203.080			1.908.185		-
Quota non distribuibile				137.744		
Residua quota distribuibile				1.770.441		

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni
Riserva IAS 17	13.606.569	CAPITALE	E
Riserva "San Giorgio" - conferimento immobili da Comune Genova	5.296.425		
Totale	18.902.994		

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

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

La Riserva San Giorgio si riferisce al conferimento del 30 luglio 2021 degli immobili di Via Porro e Via del Campasso dal Comune di Genova.

Fondi per rischi e oneri

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	6.784.878	5.971.853	12.756.731
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	8.095	8.095
Utilizzo nell'esercizio	-	1.144.447	1.144.447
Altre variazioni	-	-	0
Totale variazioni	0	(1.136.352)	(1.136.352)
Valore di fine esercizio	6.784.878	4.835.500	11.620.379

Tra i fondi rischi risultavano iscritti:

1) il fondo stanziato nel 2012 a copertura del deficit patrimoniale della controllata SVI di Euro 147.446 è stato rilasciato a seguito della cessazione della controllata S.V.I Srl in Liquidazione in data 24 dicembre 2024;

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 10.065, lo stanziamento del 2024 ammonta a Euro 8.095; è stato utilizzato nell'esercizio per Euro 17.599 ed ammonta, al 31 dicembre 2024, a Euro 561;

- 3) Il fondo svalutazione immobili a magazzino ammonta a Euro 4.065.334.
- 4) il fondo di dotazione, pervenuto nel 2018 a seguito della fusione di Tono srl, ammonta ad Euro 769.606
Nell'esercizio in esame è stato utilizzato per Euro 100.000
- 5) Il fondo rischi di Euro 5.241.496, accantonato nel bilancio 2017, è stato rilasciato nell'esercizio precedente a seguito della definizione agevolata ai sensi dell'art. 1 commi da 186 a 202, della legge 29/12/2022 n. 197 del contenzioso pendente in Corte di Cassazione della controllata SVI Srl in liquidazione. Il saldo al 31 dicembre 2024 risulta azzerato in quanto si è conclusa la controversia e le rate previste sono state saldate entro l'esercizio 2024.
- 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 maggior valori netti iscritti in bilancio, rispetto a quelli contabili originari, fiscalmente riconosciuti. Nel corso dell'esercizio la voce non si è movimentata poiché tale disallineamento non si è modificato (i.e.: non si sono rese dovute variazioni in aumento o in diminuzione ai fini fiscali, in relazione ai movimenti contabili relativi alla fattispecie in commento).

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

I debiti per trattamento di fine rapporto si sono incrementati di Euro 37.020 al lordo di variazioni e di utilizzo per Euro 89.489.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	335.384
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	37.020
Utilizzo nell'esercizio	94.092
Altre variazioni	(4.603)
Totale variazioni	(61.675)
Valore di fine esercizio	273.710

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

L'importo più rilevante della voce "debiti" è rappresentato dai debiti verso banche di totali Euro 50.792.724 che si riassumono di seguito:

Euro 28.324.739 - 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 2024.

Si rammenta che, a seguito della moratoria dovuta all'emergenza COVID, gli interessi di giugno 2020 sono rimborsati semestralmente in rate costanti, a decorrere dal 30 dicembre 2020: il debito residuo al 31 dicembre 2024 ammonta a Euro 416.919;

Euro 12.623.125 - finanziamento ipotecario Carige, relativo alla costruzione del mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto;

Euro 2.172.831 - 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. In data 28 ottobre 2024 tale finanziamento è stato estinto.

Euro 5.000.000 - finanziamento ipotecario BPM, stipulato il 28 ottobre 2024 con scadenza 31 dicembre 2031, relativo ad investimenti e migliorie sugli immobili di proprietà, in particolare alla ristrutturazione degli immobili di Porro e Campasso.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

Euro 1.688.296 - finanziamento Banca Carige garantito da Mediocredito Centrale - finanziamenti garantiti dal fondo centrale di garanzia PMI L. 662/96, stipulato il 18/03/2021 con scadenza 30 giugno 2027, relativo ad investimento per la costruzione del mercato dei Fiori di Bolzaneto.

Euro 782.136 - 2 mutui ipotecari Carige inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico e del Ponente cittadino. Si rimanda alla tabella sottostante per maggiori dettagli;

Euro 1.066.067 - 3 aperture credito ipotecarie Carige inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico;

Euro 818.139 -3 aperture credito ipotecarie BNL inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico;

Euro 73.302 - interessi passivi, spese.

Indebitamento S.P.Im. SpA

Mercato Ortofrutticolo Bolzaneto	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo Banca BPR	13.750.000	4.598.682	9.151.318	30/06/2040
Mutuo Banca BPER - 2 erogazione	4.750.000	1.278.192	3.471.808	31/12/2040
	18.500.000	5.876.874	12.623.126	
Mercato Bolzaneto rifacim. Tetto e altri investim.	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo BPM	5.000.000		5.000.000	31/12/2031
	5.000.000	-	5.000.000	
Mercato dei Fiori Bolzaneto	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo BPER	3.000.000	1.311.704	1.688.296	30/06/2027
	3.000.000		1.688.296	
Immobile Matitone	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Lease back Intesa Sanpaolo	70.000.000	41.675.261	28.324.739	30/06/2039
Lease back Intesa Sanpaolo - interessi raterizzati moratoria '20	595.599	178.679	416.920	
	70.595.599	41.853.940	28.741.659	
Immobili ad uso abitativo/comm.le	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo Banca Carige - Untoria 3	323.741	53.760	269.981	30/06/2042
Mutuo Banca Carige - Virgo Potens 1	612.581	100.426	512.155	30/09/2044
	936.322	154.186	782.136	
APE credito Banca Carige - Untoria 3	374.630	119.663	254.967	29/06/2031
APE credito Banca Carige - S. Bernardo 7, etc.	1.000.000	320.600	679.400	17/09/2032
APE credito Banca Carige - Roso 5	190.000	58.300	131.700	26/11/2035

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Pag. 25 di 39

Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2018-11-04

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

- S...

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

APE credito BNL 284974 Cosimo 16	295.000	218.504	76.496	31/12/2026
APE credito BNL 284975 Bernardo 28	295.000	217.455	77.545	31/12/2026
APE credito BNL 284976 Croce Bianca 1	1.325.000	660.902	664.098	31/12/2028
	3.479.630	1.595.424	1.884.206	

Debiti vs. banche per interessi passivi, commissioni e oneri bancari 73.302
TOTALE INDEBITAMENTO al 31/12/2024 50.792.724

	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	51.117.005	(324.280)	50.792.725	5.216.901	45.575.824	44.556.273
Debiti verso fornitori	2.078.454	(846.089)	1.232.365	1.232.365	-	-
Debiti verso imprese controllate	202.337	(202.337)	0	0	-	-
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	-	-
Debiti verso controllanti	835.203	304.555	1.139.758	1.139.758	-	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	6.500	(6.500)	0	0	-	-
Debiti tributari	1.312.843	(410.051)	902.792	902.792	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	41.140	(738)	40.402	40.402	-	-
Altri debiti	280.238	163.901	444.139	444.139	-	-
Totale debiti	55.873.720	(1.321.539)	54.552.181	8.976.357	45.575.824	44.556.273

I debiti verso fornitori, pari a Euro 1.232.365, sono derivanti dalle operazioni commerciali e fornitura di servizi, principalmente concluse nell'esercizio, riguardanti gli stati avanzamenti lavori dei cantieri sui progetti 124 immobili, su immobili di Porro e Campasso in convenzione uso Social Housing e Via Pre 12-14 progetto PNRR.

I debiti verso controllante, pari a Euro 1.139.758, riguardano fatture per Euro 66.000 il saldo per la cessione del diritto di superficie per il nuovo Mercato dei Fiori; per Euro 312.846 relativo al conguaglio energia elettrica Matitone; Euro 264.456 inerente il progetto di riqualificazione del Mercato Ovo avicolo del Campasso; Euro 492.840 relativo al saldo del contributo relativo al progetto Tunnel ed Euro 2.311 per assicurazioni immobili Spim, Euro 1.305 per servizio Fonia.

I debiti tributari, pari ad Euro 902.792, sono costituiti per la voce principale dall'IMU sul Mercato Ortofrutticolo per gli anni 2017-2022 che ammonta ad Euro 778.432, definita a seguito di istanza in autotutela; per la parte restante sono costituiti da debiti verso l'Erario per IRAP di competenza dell'esercizio per Euro 49.511.

Le principali poste della voce "altri debiti" di Euro 444.139 sono:

- i depositi cauzionali su contratti di locazione di Euro 204.476;
- i depositi cauzionali su vendite di Euro 9.575;
- i debiti vs. amm.ri di condominio per spese condominiali ordinarie e straordinarie ammontano a Euro 68.062;
- debito vs. personale dipendente per ferie maturate e non godute, ratei di 14a, Rol per Euro 51.175;
- il debito per compensi e spese del Collegio Sindacale pari a Euro 1.858;
- altri debiti pari per Euro 8.004 qui sotto rappresentati;
- debiti v/terzi pari a Euro 100.989 relativi a spese straordinarie su condominio Via Venezia 40-42-44.

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

Debiti tributari	saldo 31/12/2024	saldo 31/12/2023	Variazione
Ritenute cod. 1001	19.391	21.726	- 2.335
Ritenute cod. 1040	14.621	14.907	- 286
Ritenute cod. 1004			-
Ires corrente			-
Irap corrente	49.511	84.969	- 35.458
Iva Split Payment su fatt. PA	13.918	19.621	- 5.703
Iva - liquidazione dicembre	18.611		18.611

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

- S...

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

Imposta bollo virtuale	8.092	3.898	4.194
IMU - Mercato Ortofrutticolo 2017-2022	778.432	1.167.648	- 389.216
Imposta sost.rival. TFR	216	74	142
Imposta Anac -gara appalti			-
Totale	902.792	1.312.844	- 410.051
Debiti vs/Istituti previdenza e sicurezza sociale	saldo 31/12/2024	saldo 31/12/2023	Variazione
Debito vs. INPS	25.203	25.521	- 318
Debito vs. INPS su ferie ROL 14	14.830	15.264	- 434
Debito vs. EST	210	211	- 1
Debito vs. Fonte	159	144	15
Totale	40.402	41.140	- 738
Altri debiti	saldo 31/12/2024	saldo 31/12/2023	Variazione
IMU - rimborso immobili in comodato	5.226	5.226	-
Personale ratei 13e, 14e e ferie	51.175	52.671	- 1.496
Depositi cauzionali	214.051	183.357	30.694
Emolumenti organi sociali	1.858	15.060	- 13.202
Amm.ni condominio	68.061	22.303	45.758
Altri debiti	103.767	1.620	102.147
Totale	444.139	280.237	163.901

Suddivisione dei debiti per area geografica

I debiti derivano da rapporti intrattenuti con soggetti nazionali.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	20.289.467	20.289.467	30.503.257	50.792.725
Debiti verso fornitori	-	-	1.232.365	1.232.365
Debiti verso imprese controllate	-	-	0	0
Debiti verso imprese collegate	-	-	-	0
Debiti verso controllanti	-	-	1.139.758	1.139.758
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	0	0
Debiti tributari	-	-	902.792	902.792
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	40.402	40.402
Altri debiti	-	-	444.139	444.139
Totale debiti	20.289.467	20.289.467	34.262.713	54.552.181

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

Il finanziamento Carige inerente il mercato di Bolzaneto è assistito da ipoteca di Euro 37 mil. iscritta sul diritto di superficie dell'area su cui è stato edificato il mercato ortofrutticolo.

Le ipoteche a fronte dei mutui e delle aperture credito ipotecarie Carige e BNL ammontano a Euro 9,9 mil.

Il mutuo con Banco BPM di 5 milioni di Euro, finalizzato alla realizzazione di investimenti e migliorie sugli immobili di proprietà, in particolare alla ristrutturazione degli immobili di Porro e Campasso, è assistito da un ipoteca di Euro 10 mil.

Si segnala, infine, il debito di Euro 28.324.739 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 12.625.360 sono costituiti:

- dalla plusvalenza su Lease Back IAS 17 per Euro 4.263.972. L'importo corrisponde al risconto residuo imputabile agli esercizi futuri fino al termine del contratto di leasing previsto nel 2038 della plusvalenza originariamente determinatasi di oltre Euro 21 milioni realizzata nel 2003 con il lease-back della prima porzione del c.d. "Matitone".

- da canoni di locazione anticipatamente fatturati ai conduttori per Euro 25.444;

- da cessione di servitù temporanea a seguito dell'amichevole accordo tra Autostrade, Comune di Genova, Società gestione Mercato e Spim per Euro 1.128.927.

- da occupazione temporanea a seguito dell'amichevole accordo tra Autostrade, Comune di Genova, Società gestione Mercato e Spim per Euro 1.091.273.

- da occupazione temporanea a seguito dell'amichevole accordo tra Comune di Genova e Spim per la durata del contratto di locazione Società Gestione Mercato Euro 1.674.216.

- 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	9.024.291	3.601.069	12.625.360
Totale ratei e risconti passivi	9.024.291	3.601.069	12.625.360

Risconti passivi

Plus lease back da Ias 17	4.263.972
Risconti passivi su affitti	25.444
Gronda - occupazione suolo	1.091.273
Gronda - cessione servitù	1.128.927
Gronda - SGM	1.674.216
Cassa Deposito Prestiti	4.441.528
Totale ratei e risconti passivi	12.625.360

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

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 8.197.503

I ricavi derivanti da vendite di immobili ammontano a Euro 1.166.825. Nello specifico sono stati venduti 15 immobili ad uso abitativo realizzando una plusvalenza sul valore di magazzino pari a Euro 236.391.

I ricavi derivanti dalle locazione ammontano a Euro 7.030.678. Nel dettaglio:

- Spim ha prodotto ricavi da locazione commerciale per Euro 5.651.499 e locazioni ad uso abitativo per Euro 247.868;
- ex Tono ha prodotto ricavi da locazioni ad uso abitativo per Euro 1.131.311.

I ricavi per riaddebito spese di amministrazione agli inquilini ammontano a Euro 1.198.848 di cui:

- Euro 818.717 in capo ad immobili Spim
- Euro 380.131 in capo agli immobili ex Tono

Le prestazioni rese alle società controllate ammontano a Euro 500, il riaddebito a AMT dell'IMU pagata sulle rimesse Euro 124.325. La perizia AMIU per stima del valore del Mercato di Via B. Bianco euro 850. I ricavi per riaddebito a inquilini di spese contrattuali e bolli Euro 40.351.

Infine, i ricavi di incidenza eccezionale ammontano a Euro 2.031.268 e sono dettagliati in uno schema successivo.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite immobili	1.166.825
Proventi Immobiliari	7.030.678
Totale	8.197.503

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Liguria	8.197.503
Totale	8.197.503

Costi della produzione

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

Cancelleria e stampati	4.804
Materiali vari	4.139
Carburanti	
Acquisti ex Tono	19
Totale	8.962

Costi relativi a immobili da rivendere (voce B6bis)

Manut. Straordinarie su immobili da rivendere	365.757
Manut. Straordinarie su immobili da rivendere ex Tono	457.623
Totale	823.380

TOTALE VOCE B6 a bilancio 832.342

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

Costi per servizi (B7)	
Spese legali e notarili	102.722
Consulenze	41.990
Compensi e spese organi sociali	82.262
Spese condominiali	234.053
Acqua e gas	7.030
Energia elettrica	749.359
Servizi di pulizia e vigilanza	13.561
Supervisione e gestione impianti	263
Certificazione bilanci	28.129
Revisione soc. controllate e altre attività	5.250
Spese per assicurazioni	35.747
Spese per assistenza informatica	21.849
Spese postali corriere e spedizioni	63
Spese telefonia fissa e mobile	10.660
Mensa	20.545
Spese di rappresentanza	3.147
Contributi associativi	1.200
Prestazioni da riaddebitare al Comune di Genova	24.282
Prestazioni da riaddebitare al Comune di Genova PNRR	168.755
Spese varie automezzi	1.531
Servizi inerenti lavoro interinale	1.268
Commissioni e oneri bancari/postali	7.224
Aggiornamento professionale	5.210
spese sindaci	28
Pubblicità	8.247
Prestazioni Gen-ius da riaddebitare Condominio Torre Nord	261.991
Manutenz. specifiche immobili di proprietà	7.662
Costi e prestazioni relativi a immobili di proprietà	884
Altre prestazioni	75.886
Prestazioni di servizi in abbonamento	8.673
Altre prestazioni c/Tono	143.267
Spese condominiali c/Tono	678.585
Sopravveniente passive/attive e altri oneri straord.	4.872
Totale	2.756.198

Godimento beni di terzi (voce B8)	
Canoni noleggio altri beni	2.908
Canoni noleggio fotocopiatrice	2.640
Canoni noleggio automobile	5.411
Totale	10.958

Costi del personale (voce B9)	
Salari e stipendi	450.143

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

Oneri sociali	137.725
Trattamento fine rapporto	37.020
Costo lavoro interinale	21.588
Totale	646.476

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	1.986.057
Altri	65.054
Totale	2.051.111

Gli oneri finanziari e gli interessi ammontano a Euro 2.051.111 e sono così costituiti:

LEASING

Euro 1.026.824 - Intesa Sanpaolo / leasing Matitone IAS 17

MUTUI BANCARI IPOTECARI

Euro 135.692 - BPM per rifacimento copertura mercato Bolzaneto

Euro 48.720 - BPM altri investimenti - rinegozziazione

Euro 598.872 - BPER per Mercato ortofrutticolo di Bolzaneto;

Euro 37.333 - BPER per ristrutturazioni di Piazza Virgo Potens 1 e Vico Untoria 3;

Euro 26.605 - BPER per Mercato Fiori

APERTURE DI CREDITO IPOTECARIE

Euro 60.176 - Bper ristrutturazione immobili di Vico Untoria, Vico del Roso, Via S. Bernardo, etc.

Euro 51.835 - BNL ristrutturazione immobili di Vico dietro il Coro di S. Cosimo, Piazza S. Bernardo, Vico Croce Bianca

Euro 61.654 sono riferiti a interessi passivi anni precedenti verso AdE per definizione agevolata della controllata SVI per Euro 22.714 ed Euro 38.940 riferiti a commissioni di istruttoria a seguito di estinzione anticipata del mutuo con l'istituto BPM.

Importi minori per Euro 3.400 sono relativi agli interessi passivi su depositi cauzionali e imposte

I proventi finanziari ammontano a Euro 7.127 e sono così costituiti:

- interessi attivi bancari Euro 7.124.

- altri proventi finanziari Euro 3.

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	879.402	Rilascio fondo AdE per utilizzo
A5 Altri ricavi e proventi	147.446	Deficit patrimoniale controllata SVI
A5 Altri ricavi e proventi	593.838	Indennità per risarcimento danno
A5 Altri ricavi e proventi	57.731	Conguagli spese ammne anni precedenti

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

Voce di ricavo	Importo	Natura
A5 Altri ricavi e proventi	293.984	Plusvalenza IAS 17
A1 Ricavi	1.796	Chiusura posizioni clienti
B7 Servizi	20.077	Conguali spese amm.ne anni precedenti
B14	12.405	IMU anni precedenti
B7 Servizi	1.875	Rimborsi assicurativi
A5 Altri ricavi e proventi	100.000	Utilizzo fondo dotazione
A5 Altri ricavi e proventi	22.714	delta rilevazione interessi AdE
Totale	2.131.268	

L'importo di Euro 879.402 è dovuto al rilascio del fondo accantonato a fronte del pagamento delle rate a seguito dell'adesione alla definizione agevolata Legge 197/2022 della società controllata SVI Srl in liquidazione nei confronti dell'Agenzia delle Entrate per Euro 479.402 e per Euro 400.000 al rilascio del fondo rischi accantonato per il contenzioso civile definito in via transattiva nel corso dell'esercizio 2024.

L'importo di Euro 147.446 è stato rilasciato a seguito della chiusura della liquidazione della controllata SVI.

L'importo di Euro 593.839 si riferisce ad un indennizzo per risarcimento danni da Iren Smart Solutions per la parziale mancata fruizione del credito d'imposta denominato "Superbonus 110%" relativamente agli interventi di efficientamento energetico sugli immobili di Via Porro 6-5-11 e Via del Campasso 39-41.

L'importo di Euro 77.808 si riferisce a spese di amministrazione a conguaglio degli anni precedenti in quanto al momento della predisposizione del bilancio non erano ancora state rendicontate dagli amministratori.

Ulteriore plusvalenza di Euro 100.000 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.

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

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

L'importo di Euro 12.405 si riferisce al rilascio del fondo rischi accantonato in fase di accertamento IMU.

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

Voce di costo	Importo	Natura
A5 - Altri Ricavi vendite e prestazioni	15.130	Conguagli spese ammne anni precedenti
A5 - Altri Ricavi vendite e prestazioni	9.900	Transazione Condominio San Bartolomeo
A5 - Altri Ricavi vendite e prestazioni	2.876	Credito CoGe PNRR
B7 - Servizi	15.226	Conguagli spese ammne anni precedenti
B7 - Servizi	150	Rimborso controversia
B7 - Servizi	7.164	Iva indetraibile
B7 - Servizi	3.990	Spese pubblicità
B7 - Servizi	293	Allaccio utenze
C17 - Oneri finanziari	38.940	Commissioni istruttoria estinzione anticipata
C17 - Oneri finanziari	22.714	Interessi passivi AdE anni precedenti
Totale	116.383	

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

- Euro 38.940 si riferiscono all'estinzione anticipata del mutuo contratto con l'istituto di credito BPM a seguito di rinegoziazione;

- Euro 22.714 si riferiscono agli interessi passivi anni precedenti relativi al contenzioso con Agenzia delle Entrate a seguito definizione agevolata L. 197/2022;
- Euro 9.900 si riferiscono alla transazione avvenuta nel corso dell'esercizio 2024 a chiusura contenzioso Condominio San Bartolomeo;
- Euro 13.037 si riferiscono a conguagli spese di amministrazione ordinaria condominio Torre Nord;
- Euro 15.130 si riferiscono a conguagli spese di amministrazione ordinarie anni precedenti in quanto al momento della predisposizione del bilancio non erano ancora state rendicontate dagli amministratori;
- Euro 7.164 si riferiscono alla detrazione iva relativa alla fattura del fornitore Esostrade;
- Euro 3.990 relativa alla pubblicità anni precedenti del fornitore Igpdecaux

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 298.003. L'IRES corrente dell'esercizio è pari a Euro 16.718, mentre l'IRAP corrente dell'esercizio è pari a euro 160.512, mentre l'utilizzo delle imposte anticipate a conto economico risulta pari a euro 120.773 (segno: dare). Nessun importo a conto economico per imposte differite.

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

La Società pertanto ha contabilizzato -con scrittura solo patrimoniale- i debiti verso la consolidata per aver trasferito le perdite fiscaligresse.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	9.648.137	4.395.764
Totale differenze temporanee imponibili	24.318.561	24.318.561
Differenze temporanee nette	14.670.424	19.922.797
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	3.414.750	765.523
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	106.152	11.465
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	3.520.902	776.988

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatesi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
FONDO IMU DEDUCIBILE MERCATO BOLZANETO	603.285	(38.922)	564.363	24,00%	135.447	-	-
COSTI COMPETENZA FUTURA	16.774	13.923	30.697	24,00%	7.367	-	-

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

- S...

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatesi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	340.076	(123.316)	216.760	24,00%	52.022	-	-
FONDO SVALUTAZIONE MAGAZZINO	4.931.243	(490.689)	4.440.554	24,00%	1.065.733	-	-
LEASE BACK	4.689.748	(293.984)	4.395.764	24,00%	1.054.983	3,90%	171.435

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatesi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
IAS 17	24.318.562	0	24.318.562	24,00%	5.836.455	3,90%	948.424

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente		Esercizio precedente	
	Ammontare	Ammontare	Ammontare	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali				
dell'esercizio	-	365.326		
di esercizi precedenti	90.113	-		
Totale perdite fiscali	90.113	365.326		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	-	-		0

Le imposte anticipate nel 2024 hanno subito le variazioni dovute al rilascio del risconto sulle plusvalenze realizzate nel 2003 con il lease-back della prima porzione dell'edificio Torre Nord - Matitone. Sono state inoltre rilasciate le imposte anticipate a seguito dell'utilizzo del fondo svalutazione crediti e per la deduzione dei costi di consulenza ultimati nell'esercizio.

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

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Quadri	1
Impiegati	13
Totale Dipendenti	14

La Società al 31 dicembre 2024 contava 14 dipendenti (numero medio 14,17).

Nel corso dell'esercizio ha dato le dimissioni un' impiegato del reparto Tecnico.

Sono stati assunti 2 dipendenti 1 a tempo determinato per rafforzare il reparto amministrativo ed 1 impiegato con contratto interinale di supporto all'ufficio recupero crediti, social housing.

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	28.000
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	5.250
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	33.250

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

	Importo
Garanzie	15.120.000
di cui reali	15.120.000
Passività potenziali	15.120.000

GARANZIE

L'importo di Euro 15.120.000 è relativo alla garanzia concessa da Spim a BNL inerente il mutuo che l'Istituto di credito ha erogato a AMT per la riacquisizione da Spim delle rimesse del trasporto pubblico.

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

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

PALAZZO GALLIERA - valorizzazione immobile

In data 21 febbraio 2023 è stato stipulato con il Comune di Genova il contratto di locazione transitoria, con scadenza 31 dicembre 2025, relativo ai locali ubicati al piano terra del complesso immobiliare "Palazzo Galliera". Attualmente l'intero piano terra è occupato dagli uffici aperti al pubblico del Municipio Centro Est, come previsto dall'impegno assunto nel contratto di acquisto.

La società prevede di fare un bando per la valorizzazione dell'immobile entro il 31/12/2025.

EX CINEMA NAZIONALE - MOLASSANA 37

A seguito del completamento del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economico aggiornato secondo il nuovo codice degli appalti D. Lgs. 36/2023 di recente emanazione, è stata ottenuto il titolo edilizio a seguito del quale potrebbero essere avviate lavorazioni preliminari propedeutiche alla consegna del cantiere, ma le tempistiche indicate sono subordinate alla definizione degli aspetti futuri di gestione dell'immobile stesso demandati alla Civica Amministrazione e alle autorizzazioni da rilasciarsi dai diversi enti competenti e pertanto potrebbero subire ragionevolmente delle traslazioni.

IMMOBILI PORRO E CAMPASSO

E' in previsione entro il mese di giugno 2025 la consegna del cantiere relativo alla ristrutturazione interna degli immobili siti in Via Porro 11 ed entro il mese di settembre 2025 la consegna del cantiere relativo alla ristrutturazione interna degli immobili siti in Via del Campasso 39 e 41.

Sulla base di quanto sopra esposto l' Amministratore ritiene 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 2023, 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	31/12/2023	31/12/2022
B) Immobilizzazioni	3.913.501.330	3.650.345.817
C) Attivo circolante	692.176.864	721.712.396
Totale attivo	4.605.678.194	4.372.058.213
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	29.063.177	29.063.177
Riserve	2.297.015.910	2.209.971.516
Utile (perdita) dell'esercizio	27.468.782	47.452.334
Totale patrimonio netto	2.353.547.869	2.286.487.027
B) Fondi per rischi e oneri	98.341.374	99.696.942
D) Debiti	1.261.757.836	1.318.811.664
E) Ratei e risconti passivi	892.031.115	667.062.580
Totale passivo	4.605.678.194	4.372.058.212

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2023	31/12/2022
A) Valore della produzione	1.026.390.666	938.479.568
B) Costi della produzione	969.446.451	879.520.879
C) Proventi e oneri finanziari	(16.979.036)	(4.675.626)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(166.165)	4.653.486
Imposte sul reddito dell'esercizio	12.330.233	11.484.215
Utile (perdita) dell'esercizio	27.468.782	47.452.334

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di destinare l'utile di esercizio pari a Euro 4.290 come segue:

- 5% pari a Euro 214 a riserva legale
- Euro 4.076 a riserva straordinaria

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

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

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

(Valori rappresentati con un "criterio di cassa")

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

Descrizione del contributo ricevuto	Soggetto erogante	Importo	Data di incasso
Contributo Servizi psichici Comune di Genova finalizzato al sostentamento personale, concordato con il dipartimento Servizio Salute mentale	Comune di Genova - C.F. 00856930102		
Via Torricelli 7/26		155	erogaz. Mensili
Via S.Maria della Costa 38/10		1.200	erogaz. Mensili
Descrizione del contributo ricevuto	Soggetto erogante	Importo	Data di incasso
Contributo Fondo morosità incolpevole finalizzato al Progetto di superamento emerg. Abitativa legata allo sfratto, concordato con Agenzia Sociale per la Casa.	Comune di Genova - C.F. 00856930102		
Via Potens 1A/4		3.090	16/08/2024
Piazza S.Bernardo 28/2		3.650	10/10/2024
Contributo regionale di social housing di cui alle D.G.R. 1082 del 31/07/2009 e D.G.R. n. 1511 del 06/11/2009.	Filse - C.F. 00616030102		
Immobili Social housing 106-18		54.339	04/07/2024
	TOTALE	62.434	

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

Nota integrativa, parte finale

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

- Maggior impegno nell'individuazione di beni storici da riqualificare, valorizzare e restituire alla città, incidendo sul tessuto urbano, facilitando la fruizione di immobili propri e di terzi, generando opportunità di lavoro.
- Destinazione di risorse nel campo del "social housing" con riguardo alle tematiche di efficientamento energetico e sviluppo territoriale sostenibile.
- Nel breve termine verranno chiusi i cantieri di Via Pre 12-14 ed una parte dei cantieri di Via Porro e Campasso i cui effetti saranno oggetto della futura gestione dell'azienda.

Proposta all'Assemblea

Spettabile Socio Unico,

concludo la mia relazione fidando nel Vostro consenso sui criteri da me seguiti nella compilazione del Bilancio della Vostra Società e, alla luce di quanto esposto, La invito ad approvare il Bilancio al 31 dicembre 2024, così come Vi è stato presentato.

Genova,

L'Amministratore Unico
(Elisabetta Calvi)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

v.2.14.2

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

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.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

0114 S. P. Im. S.p.A. P.IVA 03288300100 - LIBRO VERBALI ASSEMBLEA

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

L'anno 2025, il giorno 29 del mese di aprile, alle ore 12.15, presso la sede sociale si è riunita, in seconda convocazione, essendo la prima adunanza andata deserta, l'Assemblea Ordinaria di S.P.Im. S.p.A. con sede in Genova, Via di Francia 1, 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 31/12/2024 – delibere conseguenti;
2. Nomina società di revisione;

E' presente il Presidente e Amministratore Unico dott.ssa Elisabetta Calvi.

Per il Collegio Sindacale è presente il Presidente dott. Stefano Franciolini, collegati in videoconferenza il dott. Gerolamo Giudice e la dott.ssa Donatella Maria Paoletti.

E' collegato in videoconferenza l'azionista Comune di Genova, rappresentato dal Vicesindaco reggente Avv. Pietro Piciocchi.

L'Assemblea invita la dott.ssa Elisabetta Calvi ad assumere la Presidenza la quale, constatata la regolarità della convocazione, avvenuta a mezzo posta certificata in data 7 aprile 2025 ai sensi dell'art. 12 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 Giuseppina Fina.

L'Assemblea passa quindi alla trattazione del primo punto all'Ordine del Giorno:

“Approvazione bilancio d'esercizio al 31/12/2024 – delibere conseguenti”

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

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

0115

Il Presidente dà lettura all'Assemblea del Bilancio della società, della Relazione sulla Gestione, della Relazione sul Governo Societario e della Relazione della società di revisione E.Y. S.p.A. Rileva che l'esercizio 2024 chiude con un risultato positivo di Euro 4.290 e che, in merito alla continuità aziendale non si evidenziano a carico della società particolari incertezze.

La dott.ssa Calvi invita il presidente del Collegio Sindacale, dott. Stefano Franciolini, a dare lettura della Relazione dell'organo di controllo. Il Collegio sindacale, espone il dott. Franciolini, ha analizzato il bilancio di esercizio, rilevando che è stato redatto in modo chiaro, secondo i principi contabili e le disposizioni di legge in materia e che, pertanto, è degno di approvazione. Annota che anche la società di revisione, E.Y. S.p.A., non esprime particolari rilievi in merito alla continuità aziendale.

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 2024 con la relativa relazione sulla gestione e la relazione sul governo societario, il tutto come sopra indicato e di destinare l'utile dell'esercizio pari a Euro 4.290 come segue:
 - per il 5% pari a Euro 214,50 a riserva legale
 - Euro 4.075,50 a riserva straordinaria

Riprende la parola il Presidente per passare al secondo punto dell'ordine del giorno "Nomina società di revisione", ricordando che con l'approvazione del bilancio d'esercizio 2024 viene a scadere l'incarico di revisione legale conferito nella seduta assembleare del 13 ottobre 2022 alla società E.Y. S.p.A. A seguito dell'espletamento della selezione per l'affidamento dell'incarico di revisione legale in data 24 aprile 2025 è stata proposta, nella seduta di commissione, l'aggiudicazione alla società Deloitte & Touche S.p.A..

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

0116 S. P. Im. S.p.A. P.IVA 03288300100 - LIBRO VERBALI ASSEMBLEA

L'assemblea, udita l'esposizione del Presidente e preso atto del parere favore espresso dal Socio Comune di Genova rappresentato dal Vicesindaco reggente avv. Piciocchi, dai componenti del collegio sindacale, all'unanimità

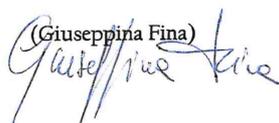
Delibera

- ✓ di dare mandato al Presidente dott.ssa Elisabetta Calvi per l'avvio delle procedure di aggiudicazione alla Società Deloitte & Touche S.p.A. al fine dell'affidamento dell'incarico di revisione legale per il triennio 2025-2026-2027.

Non essendoci altri argomenti da trattare all'ordine del giorno e nessuno avendo chiesto ulteriormente la parola, alle ore 12.40 è sciolta la seduta e redatto verbale di quanto deliberato.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Segretario

(Giuseppina Fina)


Il Presidente

(Elisabetta Calvi)


Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

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.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158



Bilancio 2024

spimgenova.it

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158



S.P.Im. S.p.A. Socio Unico
Società soggetta all'attività di direzione
e coordinamento del comune di Genova

Reg. imp. GE, C.F. n° 08866890158
P.I. 03288300100 | R.E.A. di Genova n° 332837
Capitale Sociale 102.391.900,00 € i.v.

Via di Francia 1 - 16149 Genova
info@spimgenova.it | spim@pec.it
tel. 010 5577 902 | spimgenova.it

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

Signor Azionista Unico,

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 4.290 (al netto di ammortamenti di Euro 2.116.987 e imposte per Euro 298.002), e una differenza fra i costi e i ricavi della gestione caratteristica di Euro 3.650.967.

L'utile d'esercizio evidenzia un equilibrio sia finanziario che economico e rispetta il primo degli obiettivi da Voi assegnati con il Documento Unico di Programmazione.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

Relazione sulla Gestione

1.1 S.P.Im. S.p.A.

Il modello di business

SPIM (Società di Promozione del Patrimonio Immobiliare) è la società in house, interamente partecipata dal Comune di Genova. È stata costituita nel 2001 per gestire il processo di dismissione, valorizzazione e gestione di una parte del patrimonio immobiliare comunale, nonché per **promuovere e realizzare interventi immobiliari a servizio dell'Amministrazione Civica e dei cittadini.**

Nel corso del 2024, SPIM ha effettuato **vendite di immobili** per un valore complessivo di 1,2 milioni di euro ed attualmente gestisce un patrimonio residuo di 1.149 unità immobiliari. Tra le sue proprietà, si segnalano la Torre Nord, conosciuta come "Matitone", il centro agroalimentare di Bolzaneto e il Mercato dei Fiori. Durante l'anno 2024, **ha continuato a investire nel settore del Social Housing**, promuovendo bandi per la locazione di alloggi a canone moderato.

SPIM ha consolidato il suo ruolo strategico negli ultimi esercizi attraverso la **riqualificazione di aree cruciali per lo sviluppo economico e la rigenerazione urbana della città**, utilizzando principalmente risorse proprie.

Segue un elenco delle principali attività svolte nell'anno in esame, suddivise secondo gli argomenti indicati nell'indice.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158



Relazione sulla gestione

1.2 Social Housing

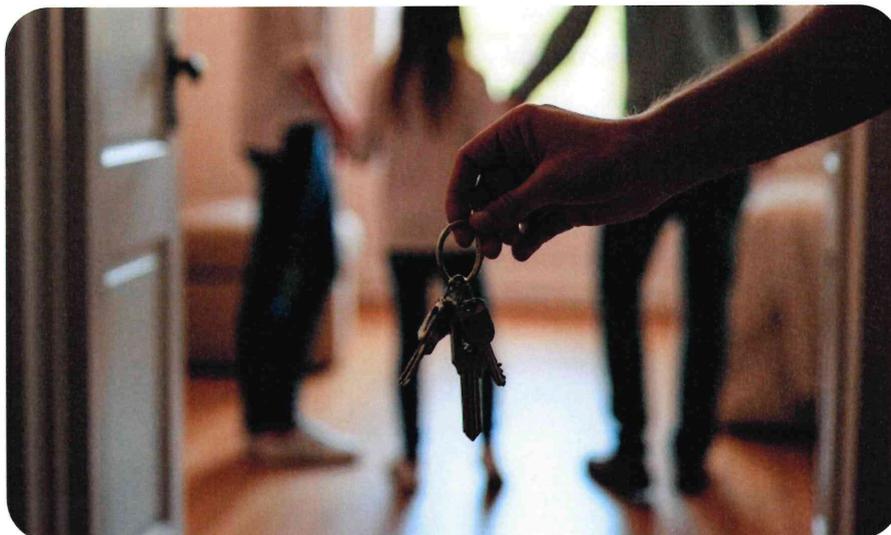
1.2 Social Housing

1.2.1 Interventi di Social Housing

SPIM, proprietaria di un cospicuo patrimonio immobiliare ad uso abitativo, propone un intervento di Social Housing destinato a rispondere alla richiesta sempre più pressante di alloggi a canone calmierato.

Nel mese di luglio 2023 è stato lanciato il **bando pubblico** per la costituzione di

una graduatoria di housing sociale, integrato ed aggiornato successivamente in data 11/03/2025, dalla quale sono già stati selezionati, mediante bandi specifici ad hoc per ogni area omogenea in cui sono stati suddivisi gli alloggi sul territorio, i primi conduttori delle unità immobiliari oggetto di riqualificazione.



1.2 Social Housing

Relazione sulla gestione

1.2.2 I primi 124 immobili Programma locale per la casa di Social Housing

E' stato sottoscritto un accordo con il Comune di Genova (Direzione Politiche della Casa) - **Accordo di programma quadro locale per la casa, ex delibera di giunta regionale 1082/2009** - che prevede un contributo con fondi localizzati dalla Regione Liguria da utilizzare per la conversione di **124 alloggi** in edilizia sociale diffusi nel territorio cittadino.

Relativamente all'appalto legato alla ristrutturazione di N.106 alloggi il progetto è diviso in due lotti; a dicembre 2021 sono stati avviati i cantieri per entrambi i lotti i cui lavori sono stati completati rispettivamente a giugno 2024 per quanto riguarda il lotto 2 mentre a settembre 2024 per quanto riguarda il lotto 1; nello specifico del lotto 1 attualmente sono ancora in corso le attività amministrative legate al collaudo tecnico amministrativo dell'opera.

A luglio 2023 è stato pubblicato il bando per la costituzione di una graduatoria di housing sociale, valida fino a dicembre 2033, integrato e sostituito in data 11/03/2025.

Per partecipare, è necessario **iscriver-si tramite la piattaforma** dedicata, **che assegna automaticamente** ciascun richiedente **alle categorie di Social Housing per le quali possiede i requisiti.**

Il bando si rivolge a **6 categorie** individuate come più bisognose dell'intervento di social housing, ovvero: **single under 35, coppie giovani under 35, over 65, famiglie numerose, monogenitoriale e specifiche categorie di lavoratori**, assimilabili al mondo sanitario e alle forze dell'ordine.

È stata sviluppata una piattaforma informatica dedicata alla gestione delle iscrizioni e delle graduatorie, con l'obiettivo di garantire un processo di assegnazione trasparente e accurato. L'accesso alla piattaforma è disponibile tramite un link sul sito istituzionale, ma è comunque possibile presentare domanda in formato cartaceo, per includere anche chi non ha accesso a strumenti informatici.

Le iscrizioni hanno continuato a crescere grazie a una serie di campagne pub-

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

Relazione sulla gestione

1.2 Social Housing

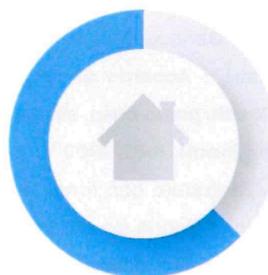
blicitarie online e offline su tutto il territorio di Genova. **Da giugno 2024**, con un totale iniziale di **702 iscritti**, si sono raggiunti **a febbraio 2025 n. 1.184 iscritti**, registrando un incremento significativo nel numero dei candidati.

Da settembre 2023 sono stati pubblicati 10 bandi, di cui 5 bandi nel corso del 2024 ed uno nel mese di marzo 2025 per un totale di 93 alloggi, e i primi contratti a canone moderato sono stati stipulati a dicembre 2023. **Ad oggi, 66 alloggi sono stati già assegnati, pari al 71% del totale pubblicato.**

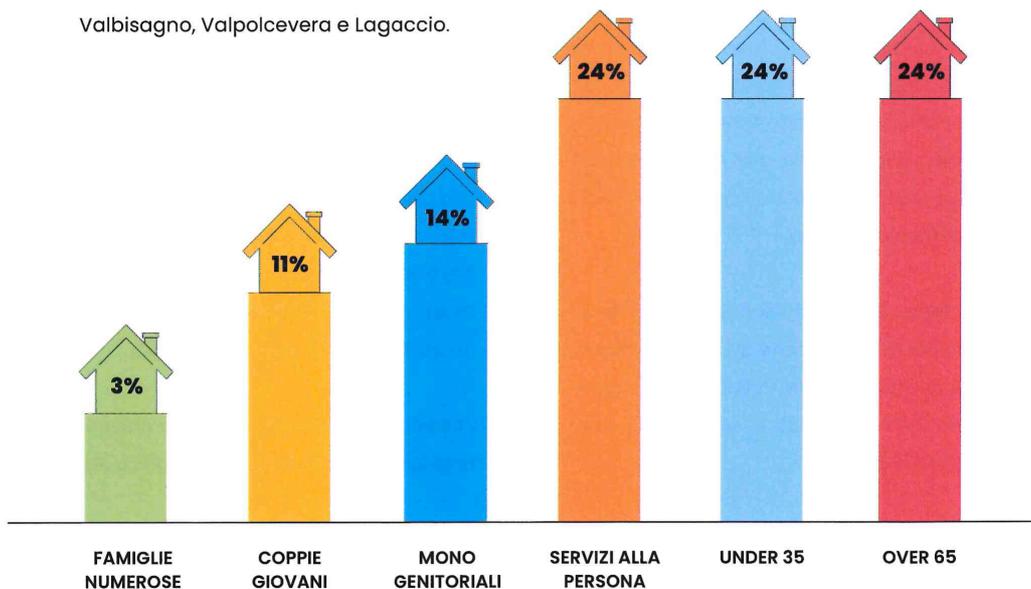
Le pubblicazioni dei bandi hanno interessato le aree di Pontedecimo, Prà, Borgoratti, Sestri Ponente, San Teodoro, Media Valbisagno, Valpolcevera e Lagaccio.

124 IMMOBILI SOCIAL HOUSING

- PUBBLICATI n 93
- ALLOCATI n 66



La pubblicazione dei restanti bandi continuerà nel corso del 2025, con l'obiettivo di **completare l'assegnazione di tutti i 106 alloggi entro dicembre 2025.**



2 Social Housing

Relazione sulla gestione

1.2.3 Storie di Housing Sociale



Giovanni

aveva in affitto una stanza in un appartamento condiviso con due persone; oggi risiede in un nostro alloggio in Valpolcevera felice di aver ritrovato la sua indipendenza

Over 65

Moez

Di origine tunisina con la sua famiglia numerosa vive oggi in Oregina sereno per aver scongiurato problematiche di emergenza abitativa e di esclusione sociale.

Famiglia numerosa



Elena e Matteo

Vivevano con un figlio in un alloggio non adeguato alle esigenze del nucleo familiare stesso e oggi risiedono in un nostro alloggio in Valpolcevera realizzando il loro desiderio

Coppia giovani under 35

Oriana

Dopo una separazione dal marito che l'aveva portata a vivere con i suoi genitori, oggi riparte da zero, con una nuova indipendenza in uno dei nostri alloggi a San Teodoro.

Famiglia monogenitoriale



Relazione sulla gestione

1.2 Social Housing

1.2.4 Riqualficazione Via Porro e via del Campasso

A seguito del conferimento a SPIM di **127 unità abitative** del valore di Euro 5.296.425, **distribuite in 5 palazzine di Via Porro e Via Campasso**, nel corso del 2022 sono state avviate le attività di riqualificazione energetica nell'ambito del c.d. Superbonus 110.

A **gennaio 2025** sono state **completate tutte le attività legate all'efficientamento energetico e all'abbattimento delle barriere architettoniche** richieste dal Comune di Genova per il Civ. 5 e il Civ. 11; per lavori in oggetto sono state formalizzate le relative penali per ritardi di esecuzione a carico di Iren Smart Solutions assegnataria della gara indetta per l'efficientamento; inoltre anche i maggiori oneri derivanti dalla riduzione degli sgravi fiscali residui a cui SPIM non ha potuto accedere sono stati imputati alla medesima Iren Smart Solutions ed attualmente sono in corso le attività amministrative legati alla revisione del Piano Economico Finanziario (PEF) dell'intervento derivante dai maggiori investimenti fatti da Iren Smart Solutions in corso d'opera.

VIA PORRO: APPARTAMENTI LOCATI A CATEGORIE DI SOCIAL HOUSING

OVER 65	9%
COPPIE GIOVANI	9%
SERVIZI ALLA PERSONA	27%
UNDER 35	55%



VIA PORRO: STANZE LOCATE A STUDENTI

STANZE LOCATE.....	100%
--------------------	------

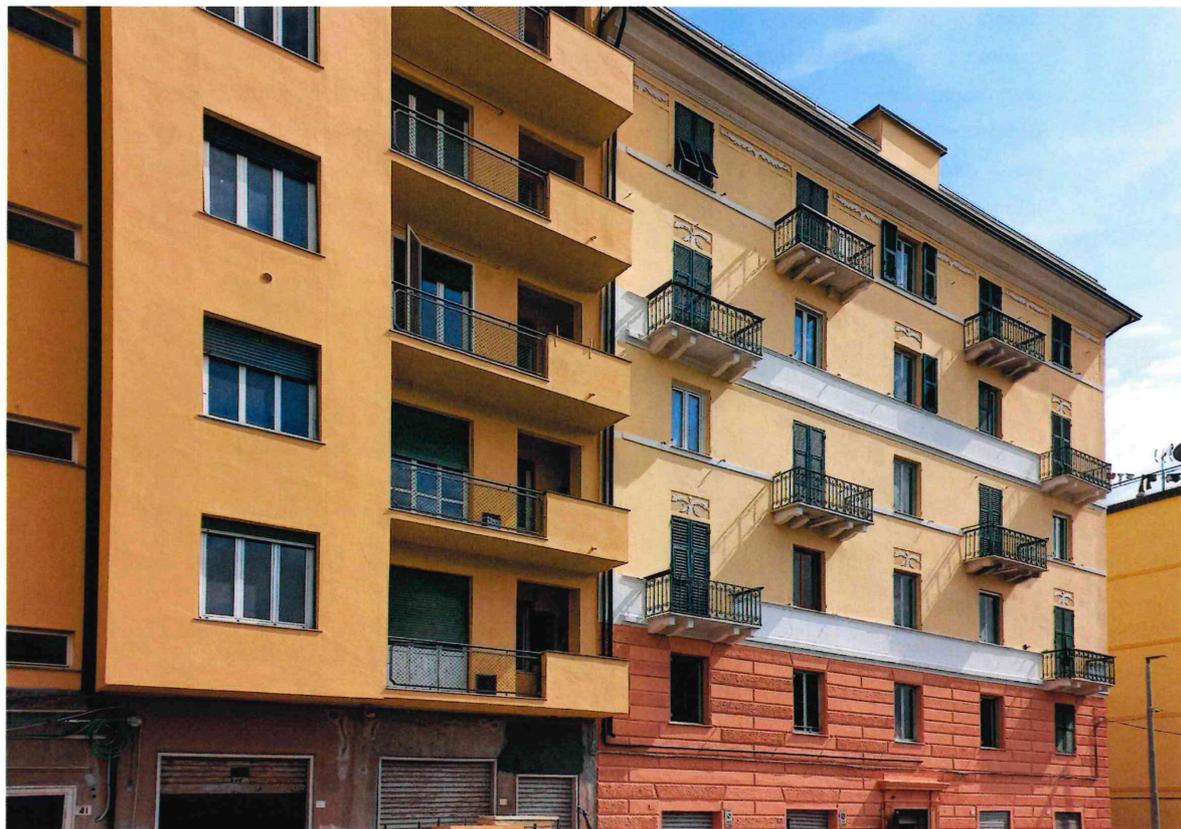
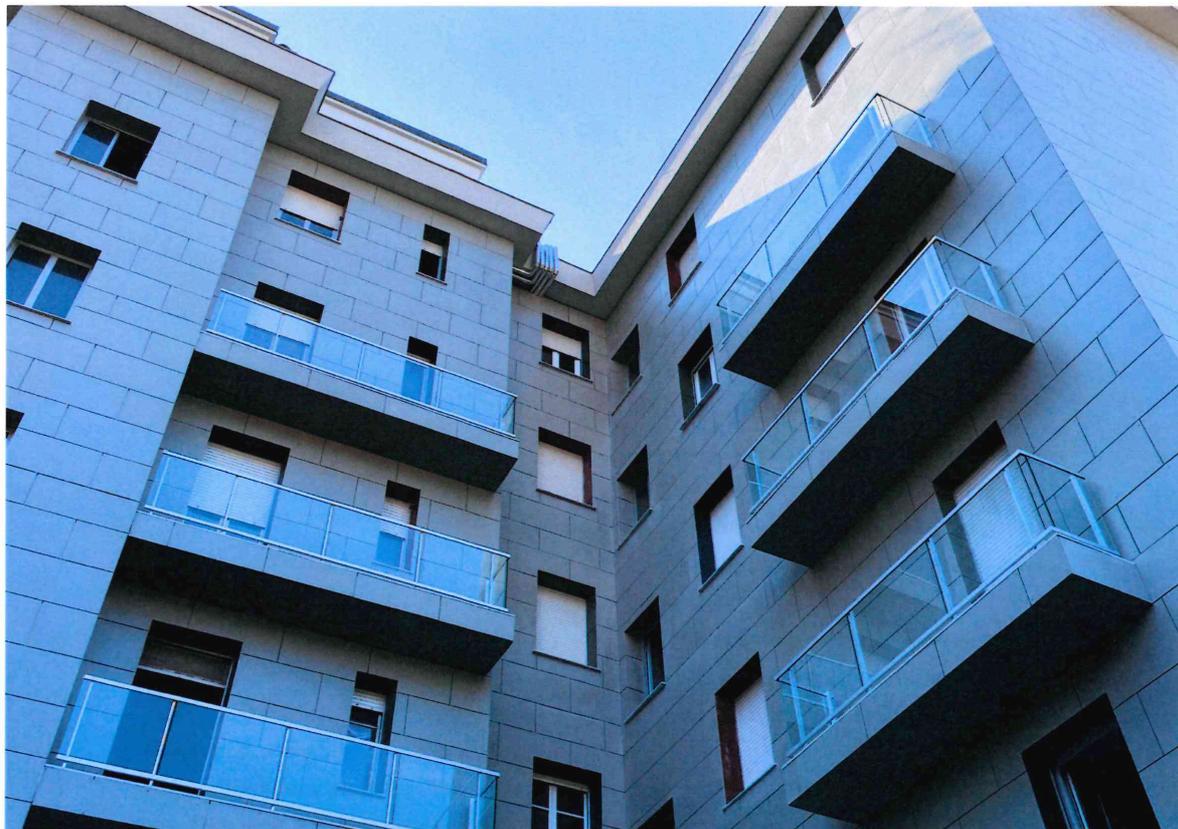


Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

Relazione sulla gestione

1.2 Social Housing

Nei primi mesi del 2024 si è **completata la ristrutturazione interna degli appartamenti di Via Porro civ. 6** mentre a Settembre 2024 sono stati **consegnati i cantieri relativi alla ristrutturazione interna di Via Porro 5** suddivisi in scala A-B-C separatamente al fine di ridurre le tempistiche di esecuzione lavorando con N. 3 ditte diverse in parallelo (fast tracking); per i restanti edifici sono state ultimate nel mese di marzo le attività di progettazione ed è prevista la pubblicazione della gara d'appalto per i lavori entro maggio 2025.

In seguito alla pubblicazione del bando descritto precedentemente, **S.P.Im. ha avviato un'iniziativa specifica di housing sociale destinata agli studenti/dottorandi/ricercatori**, identificati come parte della categoria **under 35**. Questo intervento si inserisce nel progetto di ri-



VISITE ANNUNCIO IMMOBILIARE
6797



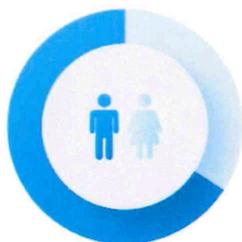
CONTATTI E CHIAMATE
346



STUDENTI IN LISTA D'ATTESA
64

qualificazione delle Vie Porro e Campasso, rispondendo all'esigenza di **offrire nuovi alloggi per studenti e dottorandi provenienti dall'Italia e dall'estero che scelgono Genova per il loro percorso accademico.**

L'Università di Genova ha infatti evidenziato una grave carenza di alloggi per studenti, non sufficiente a soddisfare l'aumento della domanda di chi desi-



■ UOMINI..... 66%
■ DONNE..... 34%



UNIVERSITARI 63%
DOTTORANDI 33%
RICERCATORI 4%

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

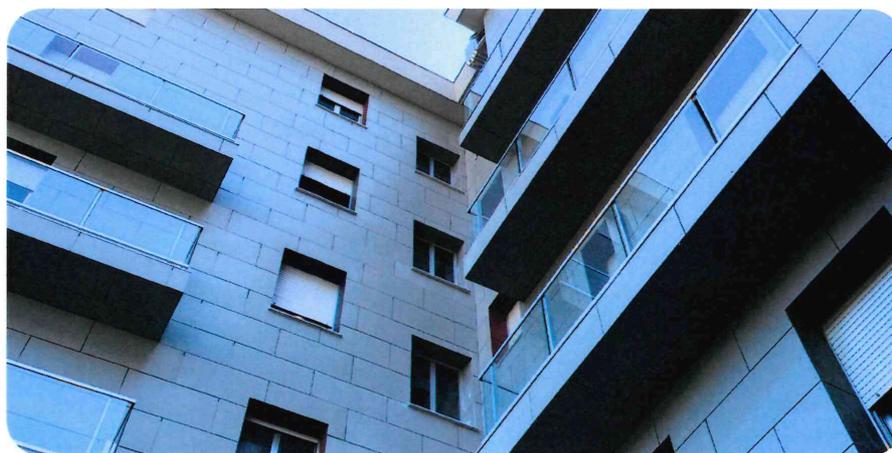
Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

1.2 Social Housing

Relazione sulla gestione



dera studiare nella città. La mancanza di appartamenti in affitto e il continuo aumento dei prezzi accentuano ulteriormente questo problema.

Questo progetto mira a offrire appartamenti con stanze arredate a canoni moderati, destinati a studenti, dottorandi e ricercatori under 35.

Grazie alla **collaborazione con l'Università di Genova, Aliseo e l'Istituto Italiano di Tecnologia (IIT)**, è stato possibile assegnare rapidamente le **18 stanze della palazzina pilota di Via Porro 6**. Su un totale di **18 inquilini**, 4 provengono da diverse regioni italiane e le altre **richieste da 18 paesi, sia europei che extraeuropei**, tra cui Spagna, Stati Uniti, Finlandia, Iran, Algeria, India, Tunisia, Germania, Francia, Congo, Marocco, Turchia, Cina, Russia, Pakistan, Camerun e Bulgaria.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

Relazione sulla gestione

1.2 Social Housing

VIA PORRO: PROVENIENZA RICHIESTE

ITALIA	46%	FRANCIA	6%
SPAGNA	15%	CONGO	3%
STATI UNITI	10%	MAROCCO	3%
FINLANDIA	8%	TURCHIA	3%
IRAN	7%	CINA	3%
ALGERIA	7%	RUSSIA	3%
INDIA	7%	PAKISTAN	3%
TUNISIA	7%	CAMERUN	3%
GERMANIA	7%	BULGARIA	3%



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158



Relazione sulla gestione

1.2 Social Housing

1.2.5 Riqualificazione Via Prè

SPIM e il Comune di Genova sono comproprietari degli immobili in oggetto. In data 16 gennaio 2023 è stata sottoscritta una Convezione tra SPIM e Comune di Genova per **riqualificare gli immobili nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza** (PNRR M5C2-2.3 – PINQuA – PROPOSTA PILOTA ID 500, INTERVENTO ID 2352).

SPIM, relativamente a questa iniziativa, svolge per la Civica Amministrazione il "servizio di committenza" ai sensi dell'art. 4 comma 2 lett. "e" del d.lgs. n. 175/2016 e dell'art. 3 comma 1 lett. "m" punto 4 del d.lgs. n. 50/2016 ("gestione delle procedure di appalto in nome e per conto della stazione appaltante interessata"), comprendente sia la fase pubblicitica di affidamento degli appalti, sia la fase privatistica di esecuzione dei medesimi, allo scopo della realizzazione dell'intervento in conformità alla proposta presentata dal Comune al MIMS e da questo approvata, nonché alla vigente normativa in materia di affidamento di contratti pubblici (d.lgs. n. 50/2016 e pertinente normativa attuativa; D.L. n. 77/2021 convertito in legge 108/2021).

La gara d'appalto è stata espletata ed aggiudicata dalla Stazione Unica Appaltante del Comune di Genova nel marzo del 2023. **Il Cantiere è stato consegnato** da SPIM sotto le riserve di legge in data 15 Maggio 2023 al fine di permettere lo sviluppo del progetto esecutivo in quanto appalto integrato e allo stesso tempo permettere all'impresa esecutrice di avviare celermente le preliminari lavorazioni provvisoriale. In data 31 Maggio 2023 è stato stipulato il relativo Contratto D'Appalto.

A seguito dello sviluppo della progettazione esecutiva SPIM, in data 25 Luglio 2023, ha consegnato i lavori la cui data di ultimazione ad oggi è prevista entro giugno 2025.

Viste le complessità dell'appalto legate allo stato di conservazione dell'immobile ed alla delicatezza degli interventi di riqualificazione anche strutturali in corso è già ad oggi prevedibile una dilazione delle tempistiche di completamento dei lavori che ragionevolmente **si concluderanno** comunque entro **dicembre 2025**

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158



Relazione sulla gestione

1.3 Acquisizioni e riqualificazioni

1.3 Acquisizioni e riqualificazioni

1.3.1 Riqualificazione copertura Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto

I lavori di rifacimento della copertura del Mercato ortofrutticolo sono stati assegnati a un'Associazione Temporanea di Imprese (ATI) composta da Co.sy.be, in qualità di capogruppo, e dall'impresa Borgatta Emilio srl. **L'intervento è stato avviato alla fine del 2020** con l'obiettivo di migliorare la struttura e garantire maggiore sicurezza e funzionalità agli operatori del mercato e ai frequentatori. Dopo circa due anni di lavori, il **progetto**

è stato completato nel dicembre 2022. Successivamente, **nel 2024, è stato redatto il Collaudo Tecnico Amministrativo**, necessario per certificare la conformità dell'opera ai requisiti tecnici e normativi. **L'intero intervento ha richiesto un investimento di circa 2,5 milioni di euro**, finanziato per migliorare l'infrastruttura e prolungarne la durabilità nel tempo.



1.3 Acquisizioni e riqualificazioni

Relazione sulla gestione

1.3.2 Riqualificazione Mercato Ovoavicolo del Campasso

In data 17 dicembre 2019 il Comune di Genova ha sottoscritto con SPIM un contratto di locazione per l'immobile di via del Campasso, già sede del mercato ovoavicolo, con decorrenza dal 1° novembre 2019 fino al 31 dicembre 2050 al canone annuo di Euro 20.959. **L'immobile è oggetto di una convenzione stipulata fra il Comune di Genova e SPIM per il recupero di un edificio di grande valore architettonico.**

L'intervento si inserisce nella riqualificazione dell'area Sampierdarena - Campasso - Certosa con una particolare attenzione all'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali. **Il progetto prevede la realizzazione di una scuola materna e di un impianto sportivo** per rispondere alle esigenze del quartiere, contribuendo a realizzare un valido polo territoriale per la sicurezza della zona. I lavori di riqualificazione, gestiti direttamente dal Comune di Genova, sono **attualmente in corso.**

Tuttavia, il Comune di Genova ha informato SPIM che i lavori hanno subito dei

rallentamenti legati sia ad aspetti operativi che per il già menzionato aumento dei costi dei materiali accusato da tutti i cantieri avviati prima del 2022 che prevedono sin da ora una possibile posticipazione della fine lavori sopra indicata.

Inoltre, sono state rappresentate dal Comune di Genova difficoltà tecniche di carattere progettuale emerse in corso d'opera legate alla realizzazione dell'edificio. È destinato ad attività commerciale; sono in corso interlocuzioni con il Comune di Genova finalizzate alla risoluzione di detta criticità in quanto la mancata messa a disposizione di tale immobile produrrebbe un mancato provento per SPIM, a suo tempo considerato nel quadro economico-finanziario.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

[Relazione sulla gestione](#)

[1.3 Acquisizioni e riqualificazioni](#)

1.3.3 Riqualificazione Ex Cinema Nazionale di Molassana

Il 21 marzo 2022 SPIM ha sottoscritto un contratto preliminare per l'acquisto di un immobile in via Molassana 37. Si tratta di una palazzina di 4 piani il cui piano terra e primo piano ospitavano platea e galleria dell'ex cinema Nazionale, ai piani superiori si trovano 4 appartamenti.

Il prezzo pattuito con i proprietari è di Euro 145.770. La cessione a SPIM è avvenuta in data 4 luglio 2022 presso il notaio Roberto Grasso.

Il progetto di riqualificazione è stato inserito, con il supporto del Comune di Genova, **nel programma definito PON-Metro** e dalle prime interlocuzioni informali era emersa la possibilità che l'intervento venisse ammesso a finanziamento **per un importo di circa 4 milioni di euro**, possibilità che è stata confermata da Comune di Genova che si sta occupando, anche con il supporto di SPIM, di completare tutti i passaggi necessari all'avvio



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

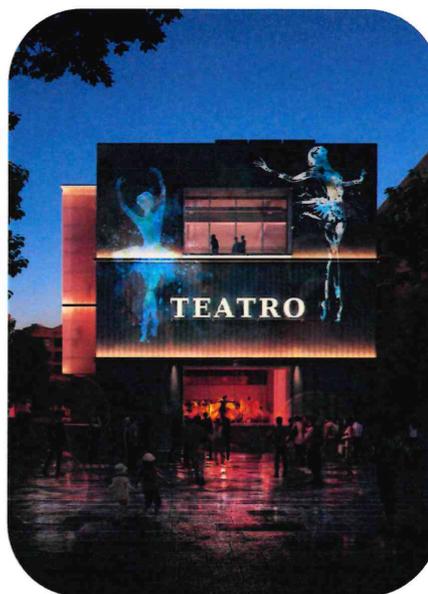
Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

1.3 Acquisizioni e riqualificazioni

Relazione sulla gestione



del progetto, seppur ad oggi manchi la formalizzazione degli accordi operativi e di messa a disposizione dell'immobile tra SPIM e la Civica Amministrazione attualmente in fase di definizione.

Fermo quanto sopra SPIM, su impulso della Civica Amministrazione, ha nel frattempo affidato lo sviluppo del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica aggiornato secondo il nuovo codice degli appalti D. Lgs. 36/2023 di recente emanazione; ad oggi il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica è stato completato a dicembre 2024 ed è stata

avviata immediatamente la procedura di Conferenza dei Servizi da parte del Comune di Genova per l'ottenimento del Titolo Edilizio, procedura che si completerà presumibilmente entro marzo 2025.

L'obiettivo sfidante è quello di poter avviare i lavori entro settembre 2025, ma le tempistiche indicate sono subordinate alla definizione degli aspetti futuri di gestione dell'immobile stesso demandati alla Civica Amministrazione e pertanto potrebbero subire ragionevolmente delle traslazioni.

Relazione sulla gestione

1.3 Acquisizioni e riqualificazioni

1.3.4 Lavori di impermeabilizzazione Corso Podestà e via degli Archi

Il Comune di Genova - Direzione Facility Management ha destinato nel proprio bilancio l'importo di Euro 525.000 da corrispondere a SPIM per eseguire i lavori di impermeabilizzazione per l'eliminazione delle infiltrazioni.

SPIM ha **ottenuto l'autorizzazione** da parte della Soprintendenza **all'esecuzione delle opere** ed ha completato la progettazione definitiva ed esecutiva dell'intervento.

In data 24 febbraio 2023 è stata indetta la gara d'appalto con aggiudicataria la ditta C.E.M.E. S.n.c. di Genova. L'**avvio dei lavori**, prevista per il mese di giugno 2023, è stato ad oggi **posticipata a data**

da destinarsi in prima battuta a seguito del ricevimento di **un ricorso al TAR** promosso da alcuni cittadini abitanti della zona, **respinto dallo stesso TAR** nel mese di agosto 2023, e adesso a seguito delle indicazioni della Civica Amministrazione che si è riservata di promuovere un più ampio dibattito pubblico con la cittadinanza legato all'abbattimento delle alberature non solo in Corso Podestà ma anche nel resto della città.

SPIM ha partecipato a diversi incontri sul tema ma ad oggi **non è stato ancora possibile avviare i lavori con gravi conseguenze sugli immobili sottostanti la passeggiata storica.**



1.3 Acquisizioni e riqualificazioni

Relazione sulla gestione

1.3.5 Acquisizione Palazzo Galliera

Edificio storico del XIX secolo situato accanto a Via Garibaldi, inizialmente una residenza privata, si trova su un sito di notevole valore storico: l'antica Chiesa di San Francesco al Castelletto. L'edificio rientra in una convenzione stipulata tra il Comune di Genova e la sua controllata SPIM per lo sviluppo di proprietà civiche. Con l'atto del Notaio Piero Biglia rep. 58099 del 30 ottobre 2023 e un successivo atto di avveramento del 22 febbraio 2024, il Comune di Genova ha trasferito il diritto di proprietà superficaria dell'immobile a SPIM.

Attualmente sono in corso diverse proposte per valorizzare il palazzo: alcune si concentrano su **usi sociali**, come la creazione di spazi per **ostelli o strutture**

comunitarie, mirando a promuovere inclusività, accessibilità economica e mobilità sociale. Altre proposte prevedono la trasformazione in un **hotel a lungo soggiorno di alto livello** (long stay hotel), o la realizzazione di **residenze di prestigio**.

Da un punto di vista operativo, sono considerati due percorsi distinti: il primo prevede la vendita dell'immobile tramite un'asta pubblica, mentre il secondo ipotizza la formazione di una nuova società (new-co) con un partner privato sviluppatore, scelto anch'esso tramite procedure pubbliche. In questa nuova entità, SPIM manterrebbe il controllo del 51% mediante il conferimento dell'immobile, mentre il partner privato contribuirebbe finanziariamente alla riqualificazione.



Relazione sulla gestione

1.4 Vendite immobiliari

1.4 Vendite Immobiliari

1.4.1 Immobili residenziali

I ricavi derivanti dalle vendite di immobili ammontano a Euro 1.166.825. Nel corso dell'anno sono stati venduti 15 immobili ad uso abitativo, generando una **plusvalenza sul valore di magazzino pari a Euro 236.391**.

Nonostante il contesto storico ed economico attuale e la specifica tipologia di immobili a nostra disposizione – prevalentemente unità abitative da ristrutturare – la tendenza delle vendite immobiliari si è mantenuta **costante** rispetto agli anni precedenti, confermando un **andamento positivo anche per il 2024 in linea con il 2023 e il 2022**.

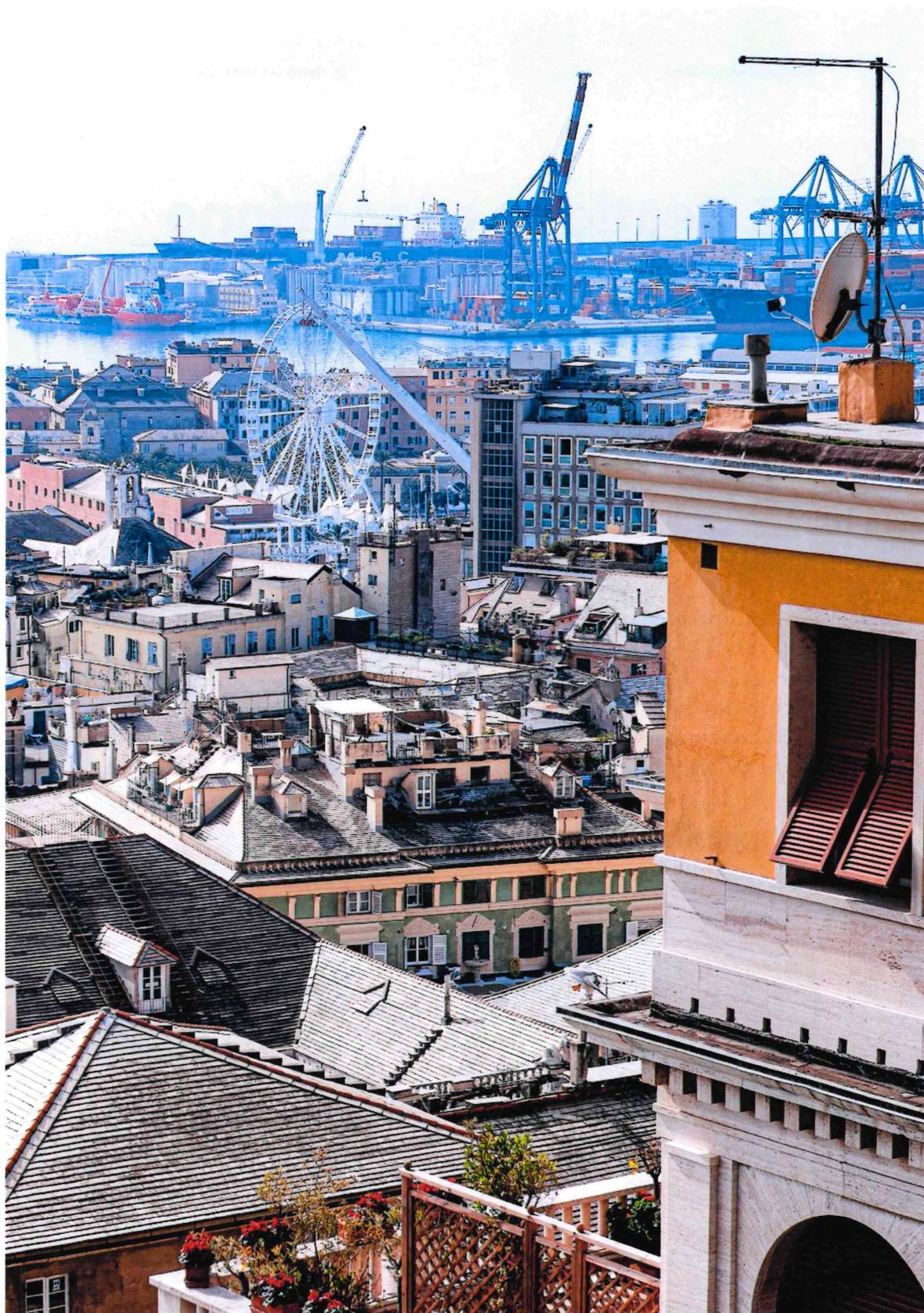
Per quanto riguarda le zone di maggiore interesse per le vendite immobiliari su Genova nel 2024, abbiamo registrato una concentrazione significativa delle transazioni nei quartieri di Borgoratti, San Teodoro, Sturla e Quarto, confermando l'attrattività di queste aree per gli acquirenti.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158



Relazione sulla gestione

1.5 Gestione e locazione immobiliare

1.5 Gestione e locazione immobiliare

1.5.1 Attività di gestione

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

Nel corso dell'esercizio in esame, in collaborazione con l'Agenzia Sociale per la Casa del Comune di Genova, SPIM ha ricevuto contributi erogati a sostegno di soggetti con morosità incolpevole (per perdita momentanea del reddito/de-

cesso di un componente del nucleo) pari ad € 34.159.

L'apporto finanziario ricevuto ha permesso l'abbandono delle azioni di sfratto intraprese. A tutt'oggi nell'ambito della gestione degli immobili tale collaborazione consente di avere altresì nuovi inquilini in possesso dei requisiti DGR 948 5/8/2010 inseriti nei loro elenchi.



1.5 Gestione e locazione immobiliare

Relazione sulla gestione

1.5.2 Torre Nord

Contratto di locazione con il Comune di Genova

La Società ha in essere con il Comune di Genova il contratto di locazione della Torre Nord, con scadenza, prorogata a seguito di moratoria, al 30 giugno 2039 avente come oggetto la locazione di tutti gli spazi destinati ad uffici dai piani 0 al 24° (ad esclusione dell'ottavo piano di proprietà di Irasco) e n. 284 posti auto nella Piastra Ovest.

L'importo del canone fatturato nell'esercizio ammonta a Euro 3.870.881 maggiore rispetto all'anno precedente a seguito del ripristino ISTAT.

Altri contratti di locazione

Nel complesso dell'edificio Matitone sono in essere ulteriori contratti di locazione: Mamo S.n.c. con canoni maturati nel 2024 pari a Euro 23.446. Il contratto scaduto a marzo 2025 è stato prorogato per ulteriori 6 anni.

Parcheggi al piano "quota 10": si tratta di contratti di locazione individuale di posti auto. L'importo dei canoni del parcheggio ammonta a Euro 103.403.

Contratto di locazione di locali da adibire a servizio di ristorazione

È regolarmente proseguito nell'anno 2024 il contratto sottoscritto in data 11 luglio 2022, con scadenza luglio 2034, per un ammontare pari a Euro 113.532 con la società Mentelocale Srl 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 all'interno dell'edificio.

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

Relazione sulla gestione

1.5 Gestione e locazione immobiliare



1.5.3 Mercato dei Fiori di Bolzaneto

Contratto di locazione

Con determinazione dirigenziale 2023-187.0.2 del 5 gennaio 2023 è stata approvata la sottoscrizione del contratto da parte del Comune di Genova con SPIM che prevede la disponibilità, l'utilizzo, la gestione e lo sfruttamento economico dell'immobile e del relativo marchio ad

esso legato. Il corrispettivo previsto ammonta a Euro 250.000 annui.

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158



[Relazione sulla gestione](#)

[1.5 Gestione e locazione immobiliare](#)

1.5.4 Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto

Contratto di locazione

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

Il mercato ortofrutticolo è stato costruito su terreno concesso in diritto di superficie dal Comune di Genova e, allo scadere di tale periodo, il terreno e le opere su di esso insistenti passeranno in proprietà del Comune. A questo proposito occorre rilevare che nel mese di aprile 2022 il Consiglio Comunale ha deliberato di prolungare il diritto di superficie dal 2040 al 2063, favorendo una minor iscrizione della quota di ammortamento in conto economico.

Nell'anno 2023 SGM ha chiesto a SPIM la stipula di un nuovo contratto di locazione con la rivisitazione di alcuni aspetti contrattuali.

Il Consiglio di amministrazione ha ritenuto necessaria la pronuncia del Socio

Comune di Genova che nella seduta assembleare del 23 marzo 2023 ha approvato la stipula di un nuovo contratto di locazione con decorrenza 1° gennaio 2023 per la durata di 9+9 ad un canone annuo onnicomprensivo di Euro 1.050.000 con adeguamento Istat al 75% a decorrenza del terzo anno di locazione.

Nell'anno 2024 è stata concessa un'ulteriore riduzione del canone di locazione, in funzione della perdita di valore del complesso immobiliare conseguente al cantiere e alle opere della Gronda, per una misura pari a Euro 100.000,00 a decorrere dalla data di effettiva ricezione degli indennizzi di cui al verbale di amichevole accordo proposto da ASPI.

La rendita del Mercato Ortofrutticolo è stata definita e di conseguenza, come previsto dal vecchio contratto tale onere è stato riaddebitato ad SGM relativamente agli anni 2017-2022, per un importo complessivo pari ad Euro 1.167.648. A tal riguardo le società hanno firmato un piano di rientro che ha previsto il pagamento immediato di Euro 267.648 e la

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

parte restante in 18 rate annuali pari ad Euro 50.000 con decorrenza 2023.

A febbraio 2024 SPIM ha ricevuto da Autostrade per l'Italia bozza di accordo amichevole relativo alla proposta di indennizzo conseguente l'apertura del cantiere per l'"Adeguamento sistema A7-A10-A12 nodo stradale e autostradale Genova". Il cantiere di cui trattasi comporterà infatti l'occupazione di una parte

dell'area afferente al Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto, interferendo con le attività ivi svolte.

A maggio 2024 è stata stipulata una scrittura privata tra SPIM e Comune di Genova dove venivano stabilite tra le parti le modalità di suddivisione dell'indennizzo spettante tra le parti sulla base di una perizia asseverata.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

Relazione sulla gestione

1.5 Gestione e locazione immobiliare

A giugno 2024 è stato poi sottoscritto l'accordo amichevole con Autostrade per l'Italia che ha previsto un indennizzo di complessivi Euro 17.000.000 suddivisi in Euro 4.000.000 all'utilizzatore (S.G.M. scpa) ed in Euro 13.000.000 a Comune di Genova e SPIM, considerati insieme.

La suddivisione dell'importo tra Comune di Genova e SPIM è stata definita compiutamente ad ottobre 2024 nell'ambito della stipulata notarile relativa alla promessa di trasferimento e asservimento immobiliare con accordo di occupazione temporanea e determinazione di indennità tra le parti ove, come previsto dalla perizia di cui sopra, la quota spettante a SPIM è risultata pari ad € 3.965.000 mentre la quota parte spettante al Comune di Genova è risultata pari ad € 9.035.000.

La società SGM nel luglio 2024 ha informato S.P.Im. di aver partecipato ad un bando PNRR inerente il miglioramento della capacità logistica dei mercati agroalimentari all'ingrosso – Misura M2C1 – Investimento 2.1, indetto dal MI-PAAF che prevede l'esecuzione degli interventi previsti per un esborso di quasi 15.000.000 di euro entro il 30 Giugno 2026.

La società S.P.im. S.p.A., dopo aver for-

mulato alcuni rilievi ed osservazioni sul progetto, a febbraio 2025 ha sottoscritto, congiuntamente al socio unico Comune di Genova, una scrittura privata esprimendo il proprio assenso e l'autorizzazione nei confronti di SGM alla realizzazione delle opere a fronte dell'assunzione in capo alla stessa SGM di tutti i costi e di ogni responsabilità derivante dal progetto.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

1.5 Gestione e locazione immobiliare

Relazione sulla gestione

1.5.6 Immobili ad uso abitativo e commerciale

Contratto di locazione

I canoni di locazione fatturati nel 2024 sulle unità immobiliari ad uso abitativo ammontano a Euro 1.379.179; le locazio-

ni su immobili ad uso commerciale ammontano a Euro 226.443, ad eccezione delle locazioni all'interno del matitone.

Locazioni brevi

A seguito del positivo riscontro nel settore delle "locazioni brevi" la società sta valutando di estendere l'iniziativa ad altre unità immobiliari del centro cittadino e, comunque, di utilizzare l'esperienza fatta per il più ampio progetto di riqualificazione del Centro Storico.

do come indicato al punto 1 SPIM ha promosso un bando specifico riservato esclusivamente agli studenti universitari, identificati come parte della categoria dell'under 35, legato al progetto di riqualificazione delle Vie Porro e Campasso.

A seguito della pubblicazione del ban-

L'esigenza nasce dal bisogno della città di nuovi alloggi per accogliere studenti



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

Relazione sulla gestione

1.5 Gestione e locazione immobiliare

e dottorandi che dall'Italia, l'Europa e il resto del Mondo scelgono Genova come meta per portare avanti il loro percorso di studi.

L'Università di Genova lamenta un'offerta molto bassa di alloggi destinati a studenti, attualmente non pronta ad accettare il forte numero di persone interessate a studiare nel capoluogo ligure. In questo scenario SPIM si inserisce proponendo 6 alloggi completamente ristrutturati ed arredati, per un totale di 18 stanze disponibili.

Gli alloggi sono situati in via Enrico Porro, una zona strategica poiché a pochi passi dalla fermata della metropolitana Brin che collega la via ai maggiori centri universitari cittadini e vicino all'IIT, polo dove studiano e lavorano molti dottorandi.

I canoni di locazione fatturati nel 2024 sulle unità immobiliari per locazioni brevi ammontano a Euro 130.625.

Grazie a questa iniziativa, il quartiere riscopre una veste nuova, innovativa e giovane.

Samavia Ilyas

Thank you for all of your hard work and the excellent housing services you provided to us in the previous year.



Muhammad Mansha

I had a wonderful time at SPIM Housing, and I am really hopeful to get an apartment for my family through the Social Housing project in future.



Ambure Vallabh

Thank you so much for your support and bringing light and positive energy into my life. Extremely thankful to S.P.im. and you.



Raphael Garnier

Very professional staff that help me to quickly rent a flat in the center.



1.5 Gestione e locazione immobiliare

Relazione sulla gestione

1.5.7 GestTEAM: portale di gestione immobiliare

SPIM, su impulso del Comune di Genova, già dal 2020 ha sviluppato un portale aziendale intranet di gestione immobiliare denominato "Gestteam" per rinnovare il proprio gestionale aziendale Geim (ormai obsoleto e non più adatto alle esigenze della società), sia per rendere disponibili nuove funzionalità che per rendere più efficiente l'accesso alle informazioni.

L'obiettivo del progetto era quello di creare un portale multi-azienda con più elevati standard tecnici per la gestione amministrativa, commerciale, condominiale e tecnica di unità immobiliari/terreni di proprietà della Civica Ammini-

strazione e delle sue controllate.

Tale progetto è stato promosso da SPIM anche nell'ambito dell'accordo di collaborazione per la condivisione degli asset digitali denominato "Genova Digitale". Nel mese di marzo 2022 è stata stipulata una convenzione con AMIU che ha aderito alla piattaforma Gesteam sulla quale sono stati già inseriti circa 2.000 immobili del Comune di Genova. Anche ASTER ha aderito alla piattaforma inserendo all'interno della stessa i propri immobili e attualmente è in fase di studio l'inserimento all'interno della piattaforma degli immobili delle restanti società partecipata.



Relazione sulla gestione

1.6 Efficiamento energetico

1.6 Efficiamento energetico

1.6.1 Torre Nord – Matitone

Anche nel 2024 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 assolate in parte dall'Amministrazione Condominiale per quanto riguarda le opere edili e gli impianti speciali (ascensori, antincendio, TVCC, sorveglianza e controllo accessi), mentre, come previsto dal progetto Gen-lus nell'ambito della Concessione sottoscritta tra SPIM e IREN Smart Solutions, quest'ultima si è occupata della manutenzione dei restanti impianti (meccanici ed elettrici), ferma restando la supervisione tecnica di SPIM per tutte le partite di specifica competenza e il corretto flusso informativo verso l'Amministrazione di Condominio.

Nel corso delle attività manutentive portate eseguite da Iren Smart Solutions

sono emerse nel 2024 alcune criticità legate alla vetustà degli impianti che comportano la necessità di programmare interventi di manutenzione straordinaria importante legate principalmente agli impianti elettrici e all'impianto clima. Al fine di migliorare il confort climatico all'interno della torre e il regolare funzionamento dell'impianto di climatizzazione sono state sostituite N. 3 batterie del freddo relative alle UTA (Unità di Trattamento Aria), la sostituzione di circa N. 160 motorini di automazione delle cassette VAV per l'emissione di aria ai piani e la sostituzione di un compressore del Gruppo Frigo 3 piani bassi oltre alla sostituzione programmata di ventilconvettori a parete per i piani bassi della torre.

Sono altresì emerse delle non conformità legate all'attività di manutenzione ordinaria svolta negli anni 2022-2023 e 2024 che, in aggiunta ai disservizi termici

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

1.6 Efficientamento energetico

Relazione sulla gestione

rilevati, hanno portato alla formalizzazione delle penali contrattuali previste il cui importo è attualmente in fase di finale definizione tra le parti.

Per quanto riguarda invece la manutenzione edile del complesso sono stati eseguiti degli interventi di manutenzione di piccola entità atti a preservare lo stato di conservazione dell'edificio.

Per quanto riguarda invece le opere programmate di verifica e manutenzione dei dispositivi antincendio della torre continua l'attività di prova e sostituzione, laddove necessaria, dei meccanismi di automazione delle finestre per l'evacuazione fumi in caso di incendio.

1.6.2 Progetto GEN-IUS - Matitone

Il progetto denominato GEN-IUS (GENoa - Innovative Urban Sustainability) comprende la riqualificazione energetica di edifici pubblici (isolamento e riscaldamento), l'efficientamento dell'illuminazione interna integrata a elementi di domotica, l'efficientamento energetico di circa 16.000 impianti di pubblica illuminazione attraverso contributi erogati dalla Banca Europea per gli Investimenti (BEI).

SPIM ha affidato a IREN Smart Solutions la realizzazione del progetto di efficientamento a seguito di gara pubblica indetta dalla Stazione Unica Appaltante del Co-

mune di Genova. Il Partenariato Pubblico Privato prevede che interventi messi in atto da IREN siano finanziati tramite il risparmio ottenuto dall'efficientamento dell'edificio Matitone sugli impianti elettrici, di riscaldamento e di raffreddamento.

A seguito dell'aggiudicazione è stata stipulata e firmata la Convenzione sopra citata tra SPIM e IREN Smart Solutions che ha sancito l'avvio formale delle attività del Progetto GEN-IUS. In data 21/03/2022 è stata effettuata la presa in consegna degli Impianti da parte di IREN e sono state avviate le attività propedeutiche

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

Relazione sulla gestione

6 Efficiamento energetico

alla cantierizzazione dell'appalto.

Nel corso del 2023 sono state completate le lavorazioni all'interno dei vari piani dell'edificio in accordo con le varie direzioni del Comune di Genova operative nel Matitone.

Il completamento delle attività è stato terminato a settembre 2023 ad eccezione della realizzazione del campo fotovoltaico in quanto l'attività è stata sospesa in attesa dell'ottenimento da parte di IREN Smart Solutions delle autorizzazioni da parte degli enti competenti. Tali autorizzazioni sono pervenute a gennaio 2025 e quindi a marzo 2025 sono stati consegnati i lavori per la realizzazione del campo fotovoltaico la cui conclusione è prevista per giugno 2025.

Come citato nell'ambito delle manutenzioni cicliche di cui al capitolo precedente IREN sta seguendo la parte di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti così come previsto dalla Concessione che prevede una gestione della durata di 15 anni a partire dalla data di presa in consegna dell'edificio; nel corso di questa attività sono emerse alcune criticità legate alla gestione manutentiva di IREN relative agli impianti della Torre Nord che hanno causato

alcuni disservizi in parte anche dovuti alla sovrapposizione tra gli interventi di efficientamento, che hanno previsto la sostituzione di parti importanti degli impianti meccanici, e l'attività manutentiva ordinaria, non sempre svolta con perizia e proattività.

Oltre a quanto sopra sono in corso le attività amministrative legate alla proposta di Irena Smart Solutions di revisione del Piano Economico Finanziario (PEF) dell'intervento derivante dai maggiori investimenti dichiarati dalla stessa Iren Smart Solutions.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

6 Efficiamento energetico

[Relazione sulla gestione](#)



Relazione sulla gestione

1.7 Struttura economico finanziaria della Società

1.7 Struttura economico finanziaria della Società

1.7.1 Analisi di Bilancio focalizzata su:

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.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

- S...

Codice fiscale: 08866890158

1.7 Struttura economico finanziaria della Società

Relazione sulla gestione

	2024	2023	2022	2021	2020
STATO PATRIMONIALE					
Margini					
Margine di disponibilità	54.058.082	57.038.886	62.704.766	68.177.665	74.328.914
Margine di struttura	- 3.411.431	- 1.656.833	- 521.813	636.084	2.539.821
Margine di tesoreria	- 30.568.317	- 29.162.124	- 24.077.405	- 18.810.157	- 8.764.336
Indici					
Indice di disponibilità	3,50	3,97	4,18	4,71	5,49
Indice di liquidità	0,55	0,69	0,88	0,50	0,72
Indice di copertura delle immobilizzazioni	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02
Indipendenza finanziaria	60,91%	61,50%	59,95%	58,66%	56,90%
Leverage	1,64	1,63	1,67	1,70	1,76
CONTO ECONOMICO					
Margini					
Margine operativo lordo (EBIT)	3.650.967	2.279.934	4.014.875	2.062.938	1.796.746
Risultato operativo (EBITDA)	5.767.954	4.459.964	7.244.563	4.197.206	4.486.545
Indici					
Return on Equity (ROE)	0,00%	0,04%	1,80%	0,00%	0,00%
Return on Investment (ROI)	1,80%	1,13%	1,94%	0,99%	0,88%
Return on Sales (ROS)	44,54%	27,47%	41,35%	26,31%	21,64%
ALTRI INDICIE E INDICATORI					
Indice di rotazione del capitale investito (ROT)	4,05%	4,11%	4,69%	3,77%	4,05%
Flusso di cassa gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	5.292.405	4.860.118	1.836.104	3.292.472	3.451.455
Flusso di cassa gestione caratteristica dopo le variazioni del CCN	6.835.481	5.543.157	4.534.210	4.412.195	4.772.721
Rapporto tra PFN e EBITDA	8,21	10,33	6,25	9,98	8,99
Rapporto D/E (Debt/Equity)	41,23%	41,16%	43,96%	45,22%	47,78%
Rapporto oneri finanziari su MOL	35,56%	44,62%	22,81%	35,12%	31,36%
df	0	0	0	0	7.683.092
di	3.440.518	3.060.365	9.296.710	13.256.089	7.741.418
df	50.792.725	51.117.005	54.980.056	55.129.433	55.724.523

1.7.2 Rendicontazione obiettivi D.U.P. Comune di Genova

Obiettivo 1 - Equilibrio della gestione economico/patrimoniale		
- Indicatore 1	Risultato esercizio non negativo	Obiettivo raggiunto Utile esercizio 2024: € 4.290
Obiettivo 2 - Rispetto indirizzi azionista in materia di contenimento dei costi di funzionamento con particolare riferimento ai costi di personale in applicazione del D.lgs. 175/2016		
- Indicatore 1	Rapporto % tra costi di funzionamento per servizi e valore della produzione: non superiore rispetto alla media dei tre esercizi precedenti chiusi	Obiettivo non raggiunto Valore medio triennio preced. 20,88%. Valore a rendiconto 22,81%. Nell'esercizio 2022 si è registrato un valore della produzione elevato a seguito del rilascio del fondo rischi (contenzioso AdE) della controllata SVI
- Indicatore 2	Rapporto % tra il costo del personale ed il fatturato rapporto costante	Obiettivo raggiunto Valore minimo (4,66) ed il valore massimo (6,94) per il periodo 2021-2023 Valore a rendiconto 5,35%
Obiettivo 3 - Rispetto obblighi trasparenza ed anticorruzione		
- Indicatore 1	Pubblicazione sul sito web della società del Documento di attestazione dell'Organismo indipendente di Valutazione (OIV)	Obiettivo raggiunto Il documento di attestazione dell'OIV è stato pubblicato sul sito istituzionale della Società entro i termini previsti dall'Autorità al 31 maggio 2024
- Indicatore 2	Aggiornamento piano triennale prevenzione corruzione e trasparenza	Obiettivo raggiunto Il piano di programmazione triennale 2025-2027 sulla Trasparenza e Corruzione è stato pubblicato sul sito istituzionale della Società entro i termini previsti dall'Autorità al 31 gennaio 2025
- Indicatore 3	Attuazione delle misure di prevenzione della corruzione (PTPCT) definite dall'Ente nell'ambito di apposite check list	Obiettivo raggiunto La società ha attemperato all'invio della check list in ambito di Anticorruzione e Trasparenza in data 18/09/2024
Obiettivo 4 - Valorizzazioni immobiliari		
- Indicatore 1	Palazzo Galliera	Obiettivo non raggiunto In data 21 febbraio 2023 è stato stipulato con il Comune di Genova il contratto di locazione transitorio al 31/12/2025, relativo ai locali ubicati al piano terra del complesso immobiliare "Palazzo Galliera". Attualmente l'intero piano terra è occupato dagli uffici aperti al pubblico dal Municipio Centro Est, come previsto dagli impegni assunti. La società prevede di fare un bando per la valorizzazione entro il 31/12/2025
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.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

Relazione sulla gestione

1.7 Struttura economico finanziaria della Società

1.7.3 Piano del fabbisogno del personale

	Media triennio 2011 - 2013	Consuntivo 2024	Prev. 2025	Prev. 2026	Prev. 2027
Spesa del personale					
A					
1) Retribuzioni lorde, salario accessorio e lavoro straordinario dipendente con contratto a tempo indeterminato e a tempo determinato o altre forme flessibili	413.358	450.143	497.902	502.000	502.000
2) Spese per il proprio personale utilizzato, senza estinzione del rapporto di lavoro, in strutture e organismi variamente denominati partecipati o comunque facenti capo alla società					
3) Spese per collaborazione coordinata e continuativa, per contratti di somministrazione lavoro e per altre forme di rapporto di lavoro flessibile	30.891	21.588	13.000		
4) Spese per personale con contratti di formazione lavoro					
5) Contributi obbligatori e forme assicurative obbligatorie e/o discrezionali a carico del datore di lavoro, benefits etc	125.408	137.725	153.591	156.663	156.663
6) Accantonamenti (TFR, rinnovo CCNL...)	37.651	37.020	37.200	37.000	37.000
7) Oneri per il nucleo familiare, buoni pasto (mensa)	46.341	20.545	23.254	23.100	23.100
8) Somme rimborsate ad altre società per personale utilizzato in distacco					
9) Spese per la formazione e rimborsi per le missioni	3.009	5.210	5.000	5.000	6.000
10) Altri oneri					
TOTALE A)	656.658	672.231	729.947	723.763	724.763
B					
1) Spese di personale totalmente a carico di finanziamenti comunitari o privati, la cui copertura sia direttamente correlata alla loro attività;					
2) Spese per la formazione e rimborsi per le missioni;	3.009	5.210	5.000	5.000	6.000
3) Spese per il personale utilizzato (in distacco) presso altre società per cui è previsto il rimborso delle aziende utilizzatrici;					
4) Oneri derivanti da rinnovi contrattuali e/o relativi accantonamenti (per gli anni successivi al triennio 2011-2013);					
5) Spese per il personale appartenente alle categorie protette (nei limiti delle assunzioni obbligatorie per legge);					
6) Quota incentivante relativa a specifiche premialità direttamente correlate a vaci di incrementi di ricavi;					
7) Incentivi per la progettazione se previsti dalla normativa applicabile all'azienda.					
Totale B)	3.009	5.210	5.000	5.000	6.000
Totale A-B	653.649	667.021	724.947	718.763	718.763
Dipendenti a tempo indeterminato					
Numero totale dipendenti inizio anno (01/01)	11,33	12	12	12	14
Assunzioni	0,67	2		2	1
Cessazioni	0,33	2			
Numero dipendenti a fine anno (31.12)	11,67	12	12	14	15
Dipendenti a tempo determinato o altre forme flessibili					
Numero totale dipendenti inizio anno (01.01)		2	2	3	1
Assunzioni	0,33	2	2		
Cessazioni		-2	-1	-2	-1
Numero dipendenti a fine anno (31.12)	0,33	2	3	1	0
Numero totale dipendenti a fine anno (31.12)	12,00	14	15	15	15
Margine Operativo Lordo aziendale	15.333	5.767.954	4.970.578	5.428.922	5.693.863
Indice di produttività del personale aziendale (Totale MOI/A)	0,02	8,58	6,81	7,50	7,86

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2024

SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE - S.P.IM.
- S...
Codice fiscale: 08866890158

[Relazione sulla gestione](#)

[1.8 Rapporti con le imprese controllate e collegate](#)

1.8 Rapporti con le imprese controllate e collegate

1.8.1 Società controllate

Razionalizzazione e riordino delle partecipate

SPIM non detiene alcuna società controllata operativa.

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

La società ha sostanzialmente cessato la propria attività nel 2007 ed è stata posta in liquidazione con verbale di Assemblea iscritto al Registro delle Imprese di Genova in data 31 dicembre 2007.

La controllata SVI srl si è estinta in data 24 Dicembre 2024, dopo aver pagato la definizione agevolata della lite tributaria pendente in Corte di cassazione secondo la legge 29 dicembre 2022, n.197. Nel 2024 inoltre ha definito anche il procedimento in Corte di Appello relativo alla ri-

chiesta di risarcimento di danni da parte degli eredi Sig.ri Luini e Melloni di Milano attraverso una definizione transattiva del contenzioso.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

[1.8 Rapporti con le imprese controllate e collegate](#)

[Relazione sulla gestione](#)

1.8.2 Società collegate

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

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

La Società collegata ha chiuso l'esercizio 2024 con un utile di Euro 12.627.

Relazione sulla gestione

1.9 Personale dipendente

1.9 Personale dipendente

La Società è attualmente amministrata da un Amministratore Unico nominato il 19 giugno 2024 e organizzata in quattro settori funzionali: Tecnico e Gestionale, Acquisti, Commerciale e Marketing, Amministrativo.

La Società contava 14 dipendenti al 31 dicembre 2024. Nel mese di settembre 2024 ha dato le dimissioni un impiegato a tempo indeterminato del reparto tecnico; nel 2024 è stato assunto un dipendenti a tempo determinato per rafforzare il reparto amministrativo ed una risorsa con contratto interinale a tempo determinato di supporto al reparto gestionale.

Poiché la controllata S.V.I. Srl in liquidazione non è dotata di personale la sua gestione è effettuata dal personale di SPIM in applicazione di specifico contratto di servizio.

Il contratto applicato al personale è quello del Commercio scaduto il 31 dicembre 2019 e rinnovato dalle parti con un accor-

do integrativo 28 marzo 2024.

L'azienda non applica contrattazione integrativa aziendale.

Storicamente l'azienda non richiede prestazioni di lavoro straordinario e non riconosce ai dipendenti fringe benefits con l'unica eccezione dei buoni pasto. Nel corso dell'anno 2024 è stato riconosciuto un fringe benefits per un valore di Euro 258,23 cadauno.

I costi complessivi per il personale registrati a bilancio per l'esercizio 2024 ammontano a Euro 646.475 (637.485 anno 2023).

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

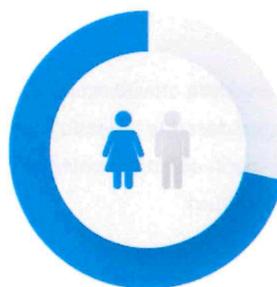
1.9 Personale dipendente

Relazione sulla gestione

ETÀ MEDIA



GENERE



Relazione sulla gestione

1.10 Evoluzione prevedibile della gestione

1.10 Evoluzione prevedibile della gestione

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

- Maggior impegno nell'individuazione di beni storici da riqualificare, valorizzare e restituire alla città, incidendo sul tessuto urbano, facilitando la fruizione di immobili propri e di terzi, generando opportunità di lavoro.
- Destinazione di risorse nel campo del "social housing" con riguardo alle tematiche di efficientamento energetico e sviluppo territoriale sostenibile.
- Nel breve termine verranno chiusi i cantieri di Via Pre 12-14 ed una parte dei cantieri di Via Porro e Via del Campasso.

1.12 Continuità aziendale - 1.13 Criticità di S.P.Im.

Relazione sulla gestione

1.12 Continuità aziendale

Non si rilevano a carico della società particolari incertezze tali da inficiare il presupposto della continuità aziendale che, pertanto, viene riscontrato dall'Amministratore 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.

1.13 Criticità di S.P.Im.

Le principali criticità dell'attività aziendale sono riferibili:

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 850.000 Euro.

All'aumento dei tassi d'interesse su debiti bancari a tasso variabile, con conseguente appesantimento degli oneri finanziari.

Relazione sulla gestione

1.14 Principali rischi ed incertezze

1.14 Principali rischi ed incertezze

Di seguito si riportano le tabelle inerenti il processo di valutazione del rischio se-

condo quanto disposto dall'art. 6, comma 2, D.Lgs. n. 175/2016.

AREA DI RISCHIO	CLASSE DI RISCHIO	DEFINIZIONE DELLA TIPOLOGIA DI EVENTI	PROPENSIONE AL RISCHIO	STRATEGIA AZIENDALE
FINANZIARIA	Liquidità	Rischio di non essere in grado di far fronte ai fabbisogni finanziari attesi	Basso	Gestire la liquidità, attraverso la redazione mensile del cash flow elaborato dal settore amministrativo, in coerenza con la decisione dell'AU.
	Tasso	Perdite economiche/finanziarie derivanti da variazione dei tassi d'interesse con impatto sui livelli degli oneri/proventi finanziari originati da attività e passività a tasso variabile e sul valore di attività e passività finanziarie a tasso fisso	Basso	Monitorare il mercato finanziario in coerenza con la policy finanziaria della società al fine di: - assicurare le migliori condizioni di investimento; - diversificare le fonti di investimento.
	Controparti Finanziarie	Rischio legato al mancato rimborso dei prestiti contratti con gli Istituti di Credito	Basso	Attraverso lo strumento del cash flow mensile verificare costantemente le disponibilità finanziarie, trasferendo strategicamente nei conti correnti i fondi per il rimborso delle rate di finanziamento nonchè per l'operatività corrente e straordinaria.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

- S...

Codice fiscale: 08866890158

1.14 Principali rischi ed incertezze

Relazione sulla gestione

AREA DI RISCHIO	CLASSE DI RISCHIO	DEFINIZIONE DELLA TIPOLOGIA DI EVENTI	PROPENSIONE AL RISCHIO	STRATEGIA AZIENDALE
STRATEGICO	Sicurezza sul lavoro	Reati commessi in violazione delle norme antinfortunistiche, tutela dell'igiene e salute sul lavoro	Basso	Spim ha redatto il Documento di Valutazione dei Rischi ai sensi del DL 81/2008 e s.m.i. Il documento è frutto di un processo di valutazione dei rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori derivanti da pericoli presenti sul luogo di lavoro; è utilizzato principalmente come base per trasmettere informazioni alle persone interessate e per monitorare le misure di prevenzione e protezione necessarie. Il Modello Organizzativo - parte B adottato da Spim elenca le procedure aziendali quali la verifica dell'idoneità tecnico/professionali delle imprese di appalto e subappalto e dei lavoratori autonomi. Spim presidia particolarmente i seguenti aspetti: - designazione del Responsabile dei lavori e, ove necessario, del Direttore dei lavori; - pianificazione delle fasi di lavorazione e la loro valutazione con particolare riferimento alle attività interferenti il contorno del cantiere; - predisposizione del Documento di Valutazione dei Rischi Interferenziali da inviare all'offerente ai fini della formulazione dell'offerta e parte integrante del contratto.
	Reati ambientali	Violazione delle normative in tema distruzione e deterioramento ambientale	Basso	Spim ha redatto un Manuale per la Gestione Ambientale cui deve uniformarsi l'operato degli organi sociali, dei dipendenti, dei collaboratori, dei soggetti esterni che operano in nome e/o per conto della società allo scopo di prevenire comportamenti scorretti o non in linea con le direttive della Società. I reati considerati sono riconducibili ad azioni legate allo scarico di materiali inquinanti, di acque reflue industriali contenenti sostanze pericolose ed in generale ad attività di gestione dei rifiuti non autorizzata.

AREA DI RISCHIO	CLASSE DI RISCHIO	DEFINIZIONE DELLA TIPOLOGIA DI EVENTI	PROPENSIONE AL RISCHIO	STRATEGIA AZIENDALE
DI PROCESSO	Rispetto di leggi, normative e contratti	Mancato rispetto delle leggi e delle normative di riferimento	Basso	Il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo della Società è stato redatto, oltre che del DLgs 231/01, secondo le seguenti linee guida di Confindustria: - identificazione delle aree a rischio di commissione di reati - definizione di adeguate procedure/protocolli e sistemi di controllo interno - istituzione di un Organismo di Vigilanza - formazione e sensibilizzazione a tutti i livelli aziendali sull'adozione di un Codice Etico aziendale
	Rischio legato alla contrattualistica	Rischio connesso ad irregolarità nella gestione dei contratti	Basso	Nomina RUP con competenze specifiche e formazione in materia di contratti pubblici. Creazione di un Albo dei Fornitori attraverso del portale messo a disposizione dalla DigitalPa. La procedura adottata da Spim consente di dare evidenza pubblica ad affidamenti specifici e richiedere manifestazioni di interesse agli operatori interessati ai servizi o beni da fornire.
	Rischio legato a disposizioni interne	Mancato rispetto dei principi etici della società da parte dei fornitori, partner e dipendenti della stessa	Basso	La società si è dotata di un Modello organizzativo (ai sensi del D.Lgs. 231/01) ovvero di procedure formalizzate che tengono conto, nell'operatività e negli obiettivi aziendali, delle esigenze di legalità e prevenzione dei reati. Per gli aspetti di propria competenza, tutti gli esponenti aziendali, interni ed esterni, adottano, ciascuno per gli aspetti di propria competenza, comportamenti conformi al modello organizzativo, al codice etico, alle procedure e regolamenti, procure, deleghe e disposizioni organizzative.
	Rischio legato alle attività di cantiere	Mancato rispetto degli obiettivi temporali ed economici nella realizzazione dell'opera	Medio	L'attività connessa ai cantieri in essere ha portato la Società a dotarsi di procedure di monitoraggio e gestione dell'appalto a partire dalle prime fasi di progettazione dell'opera. I progetti prima di essere messi in gara sono verificati da Società esterne accreditate e successivamente validati dal RUP. Sono affidati incarichi di Direzione Lavori specialistiche sia a livello architettonico, impiantistico e anche a livello ambientale. L'Ufficio tecnico identifica dei Direttori Operativi di Cantiere partecipando attivamente alle riunioni operative di cantiere affiancando il RUP nel controllo e supervisione della realizzazione dell'opera.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

Relazione sulla gestione

1.14 Principali rischi ed incertezze

AREA DI RISCHIO	CLASSE DI RISCHIO	DEFINIZIONE DELLA TIPOLOGIA DI EVENTI	PROPENSIONE AL RISCHIO	STRATEGIA AZIENDALE
DI PROCESSO	Rispetto di leggi, normative e contratti	Mancato rispetto delle leggi e delle normative di riferimento	Basso	Il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo della Società è stato redatto, oltre che del D.Lgs 231/01, secondo le seguenti linee guida di Confindustria: - identificazione delle aree a rischio di commissione di reati - definizione di adeguate procedure/protocolli e sistemi di controllo interno - istituzione di un Organismo di Vigilanza - formazione e sensibilizzazione a tutti i livelli aziendali sull'adozione di un Codice Etico aziendale
	Rischio legato alla contrattualistica	Rischio connesso ad irregolarità nella gestione dei contratti	Basso	Nomina RUP con competenze specifiche e formazione in materia di contratti pubblici. Creazione di un Albo dei Fornitori attraverso del portale messo a disposizione dalla DigitalPa. La procedura adottata da Spim consente di dare evidenza pubblica ad affidamenti specifici e richiedere manifestazioni di interesse agli operatori interessati ai servizi o beni da fornire.
	Rischio legato a disposizioni interne	Mancato rispetto dei principi etici della società da parte dei fornitori, partner e dipendenti della stessa	Basso	La società si è dotata di un Modello organizzativo (ai sensi del D.Lgs. 231/01) ovvero di procedure formalizzate che tengono conto, nell'operatività e negli obiettivi aziendali, delle esigenze di legalità e prevenzione dei reati. Per gli aspetti di propria competenza, tutti gli esponenti aziendali, interni ed esterni, adottano, ciascuno per gli aspetti di propria competenza, comportamenti conformi al modello organizzativo, al codice etico, alle procedure e regolamenti, procure, deleghe e disposizioni organizzative.
	Rischio legato alle attività di cantiere	Mancato rispetto degli obiettivi temporali ed economici nella realizzazione dell'opera	Medio	L'attività connessa ai cantieri in essere ha portato la Società a dotarsi di procedure di monitoraggio e gestione dell'appalto a partire dalle prime fasi di progettazione dell'opera. I progetti prima di essere messi in gara sono verificati da Società esterne accreditate e successivamente validati dal RUP. Sono affidati incarichi di Direzione Lavori specialistiche sia a livello architettonico, impiantistico e anche a livello ambientale. L'ufficio tecnico identifica dei Direttori Operativi di Cantiere partecipando attivamente alle riunioni operative di cantiere affiancando il RUP nel controllo e supervisione della realizzazione dell'opera.

AREA DI RISCHIO	CLASSE DI RISCHIO	DEFINIZIONE DELLA TIPOLOGIA DI EVENTI	PROPENSIONE AL RISCHIO	STRATEGIA AZIENDALE
INFORMATION TECHNOLOGY	Adeguamento normativo dei sistemi informatici	Mancato rispetto delle leggi e delle normative di riferimento	Basso	Il sistema informatico societario è stato adeguato alla normativa prevista dal Garante della Privacy ai sensi del Regolamento generale per la protezione dei dati personali 2016/679. Il Responsabile della Protezione dei Dati (RPD) è l'Avv. Maurizio Castagno, consulente esterno all'azienda.
	Adeguamento delle attrezzature informatiche	Vulnerabilità, alterazione, manipolazione o perdita dati tali da inficiare la completezza, l'affidabilità, la riservatezza delle informazioni e l'operatività aziendale.	Basso	La protezione dei dati è garantita dall'archiviazione esterna all'azienda all'interno di due diversi datacenter (una a Milano e una a Genova) entrambi dotati di elevati livelli di sicurezza al fine di garantire il disaster recovery e la business continuity secondo sistemi di sicurezza avanzanti e costantemente aggiornati. I Backup vengono fatti in maniera incrementale ogni giorno e globale una volta alla settimana in entrambe le sedi.
	Formazione del personale in materia di rischi informatici	Mancato rispetto da parte di dipendenti e dirigenza della normativa relativa alla protezione dei dati.	Basso	La Società ha organizzato corsi di formazione in tema di Cyber Security al fine di sensibilizzare il personale sui temi della protezione dei dati aziendali e delle persone e di fornire adeguata conoscenza: - delle normative di riferimento - dei potenziali rischi di attacco ai dati ed alle informazioni aziendali

1.14 Principali rischi ed incertezze

Relazione sulla gestione

Di seguito, in sintesi, altre tipologie specifiche di rischio e incertezze che vengono costantemente monitorate dalla Società:

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 4.065.334.

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.

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 ed 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.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

Relazione sulla gestione

1.15 Rapporti con parti correlate

1.15 Rapporti con società controllanti

Nelle tabelle seguenti vengono riepilogati i principali rapporti di SPIM con le parti correlate. Le tabelle riportano, oltre ai rapporti con il Comune di Genova, i

rapporti patrimoniali ed economici con le Società partecipate dal Comune stesso.

S.P.Im. S.p.A. - Rapporti con parti correlate Bilancio 2024		
Parte Correlata	Natura Ricavi	Ricavi 2024
SVI SRL IN LIQUIDAZIONE	A5 - Prestazioni per contratti di servizio	500
S.G.M	A1 - Proventi fitti attivi	1.033.935
	A5 - Proventi diversi	5.250
COMUNE DI GENOVA	A1 - Proventi fitti attivi	4.150.524
	A5 - Prestazioni di servizio	403.480
	A5 - Proventi diversi	731.154
A.M.T. S.P.A	A5 - Rimborsi diversi IMU	124.325
A.M.I.U S.P.A	A1 - Proventi fitti attivi	14.804
	A5 - Proventi vari per perizia stima immobili	850
Parte Correlata	Natura Costi	Costi 2024
COMUNE DI GENOVA	B7 - Spese prestazioni diverse	-3.617
Parte Correlata	Natura Immobilizzazioni	Immobilizzazioni 2024
S.G.M	BII/1 - Immobilizz. Materiali - Fabbricati	100.000
Parte Correlata	Natura Crediti	Crediti 2024
SVI SRL IN LIQUIDAZIONE	CII 2) - Crediti finanziari	
	CII 2) - Credito da consolidamento	
S.G.M	CII 3) - Crediti per fatture emesse	98.311
	CII 3) - Crediti diversi	800.000
	CII 4) - Crediti per fatture emesse	
	CII 4) - Crediti per prestazioni diverse	2.825.000
COMUNE DI GENOVA	CII 4) - Crediti per fatture da emettere	237.156
A.M.T. S.P.A	CII 5) - Crediti per fatture emesse	75.838
Parte Correlata	Natura Debiti	Debiti 2024
SVI SRL IN LIQUIDAZIONE	D9 - Oneri per adesione al consolidato fiscale	
COMUNE DI GENOVA	DI0 - Debiti commerciali per fatture ricevute	-66.000
	DII - Debiti diversi	-1.073.758

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

[1.16 Altre informazioni](#)

[Relazione sulla gestione](#)

1.16 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 fiducia-

rie 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.

Relazione sulla gestione

1.17 Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

1.17 Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

1.17.1 Palazzo Galliera

Valorizzazione immobiliare

Con atto del notaio Piero Biglia rep. 58099 del 30 ottobre 2023 e successivo atto di avveramento stipulato in data 22 febbraio 2024 il Comune di Genova ha ceduto il diritto di proprietà superficaria dell'immobile a SPIM.

In data 21 febbraio 2023 è stato stipulato con il Comune di Genova il contratto di locazione transitoria, con scadenza 31 dicembre 2025, relativo ai locali ubicati al

piano terra dove attualmente è occupato dagli uffici aperti al pubblico del Municipio Centro Est, come previsto dall'impegno assunto nel contratto di acquisto.

La società prevede di fare un bando per la valorizzazione dell'immobile entro il 31 dicembre 2025.

1.17.2 Ex Cinema Nazionale di Molassana

Valorizzazione immobiliare

A seguito del completamento del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economico aggiornato secondo il nuovo codice

degli appalti D.lgs. 36/2023 di recente emanazione, è prevista la conclusione della conferenza dei servizi finalizzata

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

1.17 Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

Relazione sulla gestione

all'ottenimento del titolo edilizio a seguito del quale potrebbero essere avviate lavorazioni preliminari propedeutiche alla consegna del cantiere, ma le tempistiche indicate sono subordinate alla definizione degli aspetti futuri di gestione

dell'immobile stesso demandati alla Civica Amministrazione ed alle autorizzazioni da rilasciarsi dai diversi enti competenti e pertanto potrebbero subire ragionevolmente delle traslazioni.

1.17.3 Immobili Porro e Campasso

Valorizzazione immobiliare

E' in previsione entro il mese di giugno 2025 la consegna del cantiere relativo alla ristrutturazione interna degli immobili siti in Via Porro 11 ed entro il mese di

settembre 2025 la consegna del cantiere relativo alla ristrutturazione interna degli immobili siti in Via del Campasso 39 e 41.

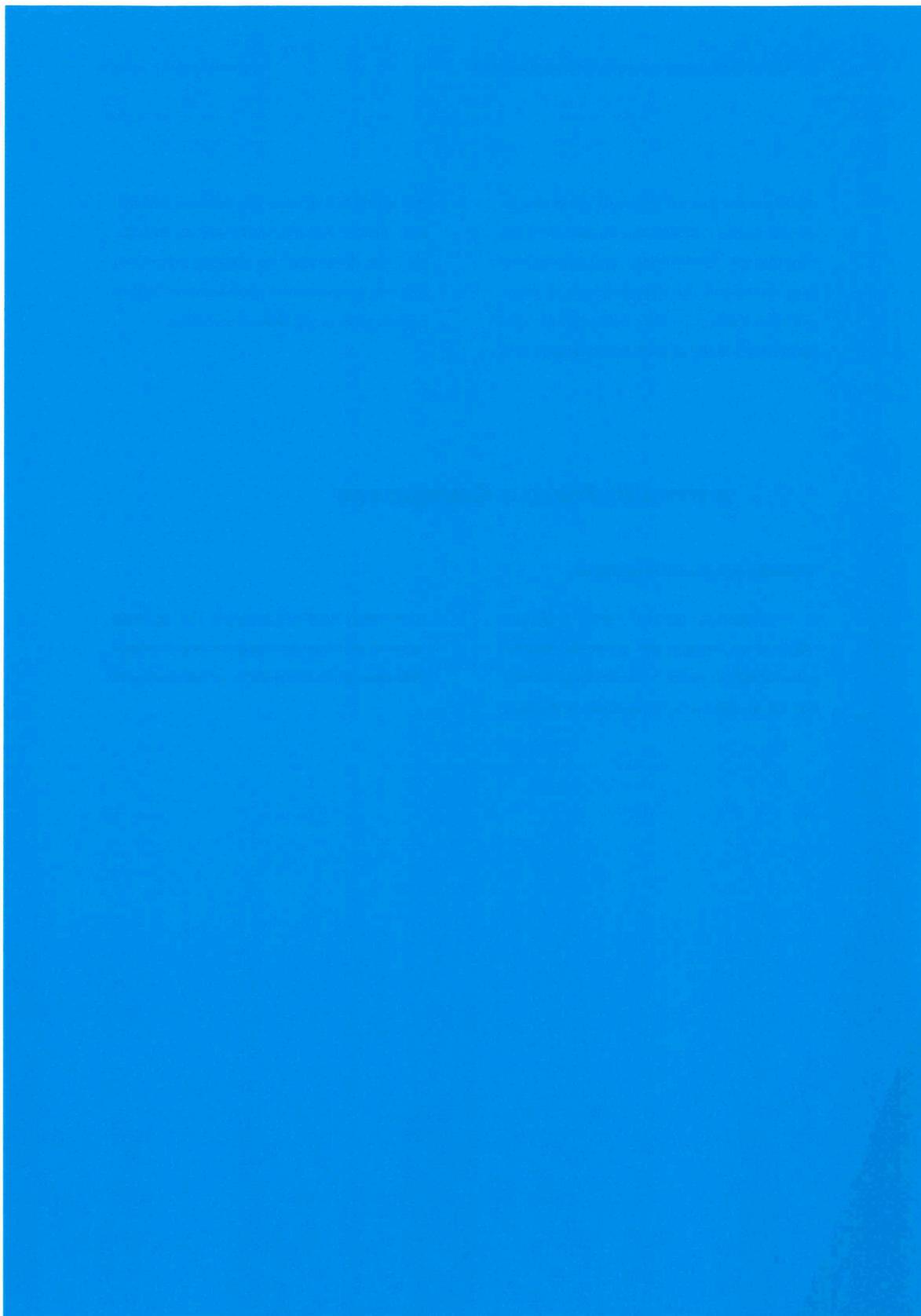
Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

Relazione sul governo societario

2

Relazione sul governo societario

2.1 Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale

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 eserci-

zio, 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).

2.1 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 pubbli-

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

2.1 Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale

Relazione sul governo societario

co adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento [co.2].

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

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

Le amministrazioni di cui all'articolo 1,

comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto dagli articoli 2447 e 2482-ter del codice civile, sottoscrivere aumenti di capitale, effettuare trasferimenti straordinari, aperture di credito, né rilasciare garanzie a favore delle società partecipate, con esclusione delle società quotate e degli istituti di credito, che abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio ovvero che abbiano utilizzato riserve disponibili per il ripianamento di perdite anche infrannuali. Sono in ogni caso consentiti i trasferimenti straordinari alle società di cui al primo periodo, a fronte di convenzioni, contratti di servizio o di programma relativi allo svolgimento di servizi di pubblico interesse ovvero alla realizzazione di investimenti, purché le misure indicate siano contemplate in un piano di risanamento, approvato dall'Autorità di regolazione di settore ove esistente e comunicato alla Corte di conti con le modalità di cui all'articolo 5, che contempli il raggiungimento dell'equilibrio finanziario entro tre anni. Al fine di salvaguardare la continuità nella prestazione di servizi di pubblico interesse, a fronte di gravi pericoli per la sicurezza pubblica, l'ordine pubblico e la sanità, su richiesta dell'amministrazione interessata, con decreto del Presidente del Consi-

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

Relazione sul governo societario

2.1 Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale

glio 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 è stato approvato contestualmente all'approvazione del bilancio al 31/12/2020 e che è rimasto 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.

2.2 Definizioni

2.2.1 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.

2.2.2. Crisi

L'art. 2, lett. c) della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma

Relazione sul governo societario

2.2 Definizioni

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 ab-

bia 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.

2.3 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.**

2.3.1 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 pa-

gamenti 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.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

Relazione sul governo societario

2.3 Strumenti per la valutazione del rischio di crisi

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.

	2024	2023	2022	2021	2020
STATO PATRIMONIALE					
Margini					
Margine di disponibilità	54.058.082	57.038.886	62.704.766	68.177.665	74.328.914
Margine di struttura	- 3.411.431	- 1.656.833	- 521.813	636.084	2.539.821
Margine di tesoreria	- 30.568.317	- 29.162.124	- 24.077.405	- 18.810.157	- 8.764.336
Indici					
Indice di disponibilità	3,50	3,97	4,18	4,71	5,49
Indice di liquidità	0,55	0,69	0,88	0,50	0,72
Indice di copertura delle immobilizzazioni	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02
Indipendenza finanziaria	60,91%	61,50%	59,95%	58,66%	56,90%
Leverage	1,64	1,63	1,67	1,70	1,76
CONTO ECONOMICO					
Margini					
Margine operativo lordo (EBIT)	3.650.967	2.279.934	4.014.875	2.062.938	1.796.746
Risultato operativo (EBITDA)	5.767.954	4.459.964	7.244.563	4.197.206	4.486.545
Indici					
Return on Equity (ROE)	0,003%	0,04%	1,80%	0,001%	0,003%
Return on Investment (ROI)	1,80%	1,13%	1,94%	0,99%	0,88%
Return on Sales (ROS)	44,54%	27,47%	41,35%	26,31%	21,64%
ALTRI INDICI E INDICATORI					
Indice di rotazione del capitale investito (ROT)	4,05%	4,11%	4,69%	3,77%	4,05%
Flusso di cassa gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	5.292.405	4.860.118	1.836.104	3.292.472	3.451.455
Flusso di cassa gestione caratteristica dopo le variazioni del CCN	6.835.481	5.543.157	4.534.210	4.412.195	4.772.721
Rapporto tra PFN e EBITDA	8,21	10,33	6,25	9,98	8,99
Rapporto D/E (Debt/Equity)	41,23%	41,16%	43,96%	45,22%	47,78%
Rapporto oneri finanziari su MOL	35,56%	44,62%	22,81%	35,12%	31,36%
of	0	0	0	0	7.663.992
di	3.440.518	5.080.365	9.296.790	13.256.089	7.741.418
pf	50.792.723	51.117.005	54.580.056	55.129.433	55.724.523

2.3.2 Indicatori prospettici

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

Indicatore di sostenibilità del debito		
DSCR - Debt Service Coverage Ratio	anno 2025	1,22

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

2.3 Strumenti per la valutazione del rischio di crisi

Relazione sul governo societario

L'indicatore di sostenibilità del debito rileva che le entrate di liquidità dell'esercizio 2025, 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.

2.3.3 Altri strumenti di valutazione

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

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

rimento 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.

2.4 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 organiz-

za 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].

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

2.4 Monitoraggio periodico

Relazione sul governo societario

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.

[Relazione sul governo societario](#)

[2.5 Relazione monitoraggio e verifica del rischio di crisi aziendale](#)

2.5 Relazione monitoraggio e verifica del rischio di crisi aziendale

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società, come deliberato il 23 Maggio 2017, ha proceduto all'attività di monito-

raggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del **31 Dicembre 2024**, sono di seguito evidenziate.

2.5.1 La società

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

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

[2.5 Relazione monitoraggio e verifica del rischio di crisi aziendale](#)

[Relazione sul governo societario](#)

2.5.2 La compagine sociale

L'assetto proprietario della Società al 31 dicembre 2024 è il seguente:

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

2.5.3 Organo amministrativo

L'organo amministrativo è costituito da un Amministratore Unico nominato con delibera assembleare in data 19 giugno 2024 sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026.

2.5.4 Organo di controllo - revisore

L'organo di controllo è costituito da un collegio sindacale con delibera assembleare in data 19 giugno 2024 e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026.

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

[Relazione sul governo societario](#)

[2.5 Relazione monitoraggio e verifica del rischio di crisi aziendale](#)

2.5.5 Il personale

La situazione del personale occupato alla data del 31 dicembre 2024 è la seguente:

n. 12 dipendenti a tempo indeterminato
e n. 1 dipendente a tempo determinato
e n. 1 dipendente in somministrazione

ai quali è applicato il CCNL del settore
Commercio e Terziario.

Di seguito la tabella di riepilogo dei costi
inerenti il personale:

Costi del personale 2024

Stipendi lordi		450.143
Oneri sociali dipendenti:		
Contributi INPS	133.212,12	
Contributi INAIL	2.033,54	
Contributi EST - CONACO	1.674,50	
Contributi QU.AS.e Quadrifor	400	
Contributi FONTE f.do pensione	404,44	
		137.725
Trattamento fine rapporto		37.020
Costo lavoro interinale		21.588
Totale a bilancio		646.476

2.6 Valutazione del rischio di crisi aziendale al 31 Dicembre 2024

La Società ha condotto la misurazione del rischio di crisi aziendale utilizzando gli strumenti di valutazione indicati al punto 20 del Programma elaborato ai sensi dell'art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016 e ve-

rificando l'eventuale sussistenza di profili di rischio di crisi aziendale in base al Programma medesimo, secondo quanto di seguito indicato.

2.6.1 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.

2.6.2 Esame degli indici e dei margini significativi

Si rimanda alle tabelle del punto 20.1

2.6.3 Valutazione dei risultati

L'utile di esercizio di Euro 4.290 è la differenza fra i costi e i ricavi della gestione caratteristica di Euro 3.650.967.

[Relazione sul governo societario](#)

[2.7 Conclusioni](#) - [2.8 Strumenti integrativi di governo societario](#)

2.7 Conclusioni

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, co. 2 e 14, co. 2, 3, 4, 5 del d.lgs. 175/2016 inducono l'organo amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale relativo alla Società sia da escludere.

La normalizzazione della parte finanziaria, altresì confermata dall'andamento degli indici di disponibilità e liquidità, è

avvenuta a seguito della rimodulazione del leasing sul Matitone e della fusione della controllata Tono.

Per quanto riguarda la parte economica l'analisi dell'Ebit e dell'Ebitda conferma l'andamento positivo dell'attività aziendale. Detto andamento si riscontra peraltro anche dagli indici di redditività.

2.8 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

ne delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:

25.1 *Regolamenti interni volti a garantire*

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

2.7 Conclusioni - 2.8 Strumenti integrativi di governo societario

Relazione sul governo societario

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;

25.2 *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;*

25.3 *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;*

25.4 *Programmi di responsabilità sociale dell'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea".*

In base al co. 4:

"Gli strumenti eventualmente adottati ai

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

In base al co. 5:

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

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158

Relazione sul governo societario

2.7 Conclusioni - 2.8 Strumenti integrativi di governo societario

RIFERIMENTI NORMATIVI	OGGETTO	STRUMENTI ADOTTATI
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 es 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 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, Conuzione e Trasparenza.
Art 6 comma 3 lett. c)	Codice di condotta	La Società ha adottato: - Modelo di organizzazione e gestione ex Dlgs. 231/ 2001; - Carta dei Servizi, - Pano di prevenzione della conuzione e della trasparenza esL 190/2012 - Codice Etico DPR 16/04/2013 n. 62
Art 6 comma 3 lett. d)	Programmi di responsabilità sociale	La Società, proprio per la speafica natura dell'attività svolta, è costantemente richiamata ai valon sociali connessi all'attività di gestione di immobili locati a attadini in stato di disagio abitativo. Inoltre ha adottato una politica generale di riduzione dell'impatto ambientale indirizzato alle energie rinnovabili e all'efficientamento energetico

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

Proposta all'assemblea

Signor Azionista Unico,

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

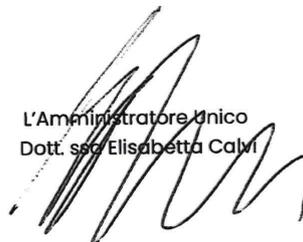
Approvare

il Bilancio al **31 Dicembre 2024**, così come Vi è stato presentato, da cui emerge l'utile di esercizio pari ad Euro **4.290** che si propone destinare come segue:

- 5% pari a Euro **214,50** a riserva legale
- Euro **4.075,50** a riserva straordinaria

Genova, 29 Aprile 2025

L'Amministratore Unico
Dott. ssa Elisabetta Calvi



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

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.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158



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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158



**Shape the future
with confidence**

EY S.p.A.
Via XX Settembre, 42
16121 Genova

Tel: +39 010 5308111
Fax: +39 010 588636
ey.com

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.Im. S.p.A. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2024, 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.

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.

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Meravigli, 12 - 20123 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.975.000 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000594 - numero R.E.A. di Milano 606158 - P.IVA 00891231003
Iscritta al Registro Revisori Legali al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 08866890158



Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio

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

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

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

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158



**Shape the future
with confidence**

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), e-bis) ed e-ter) del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Gli amministratori della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.Im. S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.Im. S.p.A. al 31 dicembre 2024, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.Im. S.p.A. al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e-ter), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Genova, 11 aprile 2025

EY S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Riccardo Riva'.

Riccardo Riva
(Revisore Legale)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

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.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

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

Via di Francia 1 Genova 16149 GE

Capitale sociale € 102.391.900,00

Registro Imprese di Genova n. 08866890158

Bilancio chiuso al 31/12/2024

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

All'Assemblea dei Soci della S.P.IM. S.P.A.

Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione. È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Società S.P.IM. S.P.A. al 31/12/2024 redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 4.290,00.

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio consolidato le attività di vigilanza previste nella Norma 3.9. delle "Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate". La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, EY S.p.A., ha consegnato la propria relazione al bilancio di esercizio contenente *un giudizio senza modifica*.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato al 31/12/2024 rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

1. Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e ci siamo incontrati periodicamente con l'organo amministrativo e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo ottenuto, anche attraverso la partecipazione alle riunioni dell'organo amministrativo, informazioni scritte sulla composizione del Gruppo e sui rapporti di partecipazione come definiti dall'art. 2359 c.c. e dall'art. 26 del d.lgs. n. 127/1991.

Abbiamo acquisito dall'amministratore unico nel corso delle riunioni del Collegio, e/o attraverso la lettura delle determinazioni dello stesso, con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società (e dalle sue controllate) e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento dell'attività di vigilanza.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, nonché sull'adeguatezza e il funzionamento della raccolta delle informazioni e delle procedure di consolidamento. A tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c..

Non sono state effettuate segnalazioni all'organo amministrativo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2508 d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 2509 d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 2510 d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

2. Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Abbiamo verificato che l'organo amministrativo ha dichiarato la conformità alle norme di riferimento che disciplinano la redazione del bilancio d'esercizio.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

- S...

Codice fiscale: 08866890158

S.P.IM. S.P.A. al 31/12/2024 e 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".

Per quanto a nostra conoscenza, l'organo amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

3. Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2024, così come redatto dall'organo amministrativo.

Il Collegio sindacale, concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella riota integrativa.

Genova, 11/04/2025

Il collegio sindacale

Franciolini Stefano, presidente collegio sindacale



Giudice Gerolamo, sindaco effettivo



Paoletti Donatella Maria, sindaco effettivo

