

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

**Sede in GENOVA – VIA DI FRANCIA 1**

**Capitale Sociale € 136.324.000=**

**N° Reg. Imprese di Genova e Codice Fiscale 08866890158**

**N° REA 332837**

## NOTA INTEGRATIVA

### CRITERI DI FORMAZIONE E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il bilancio d'esercizio al 31/12/2013 della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.Im. S.p.A." (di seguito "S.P.Im."), di cui la presente nota costituisce parte integrante, ai sensi dell'art. 2423 Codice Civile, è stato predisposto in conformità alle vigenti leggi che ne disciplinano la redazione, integrate dai principi contabili elaborati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.). Il Bilancio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili, regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 – 2423-ter – 2424 – 2424-bis – 2425 – 2425-bis Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423-bis Codice Civile e criteri di valutazione conformi al disposto dell'art. 2426 Codice Civile. Tali criteri non si discostano da quelli osservati per la redazione del bilancio del precedente esercizio.

Non si sono verificati casi eccezionali, che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 e 2423-bis, comma 2, Codice Civile.

Il Bilancio è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa ed è corredato dalla Relazione degli Amministratori sulla Gestione.

Lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico esprimono i valori arrotondati all'unità di €. Gli importi contenuti nella Nota Integrativa, qualora non diversamente precisato, sono espressi in unità di €.

La valutazione delle voci di Bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché alla funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato. Pertanto ai fini delle appostazioni contabili, viene data prevalenza alla sostanza economica delle operazioni. Gli utili sono inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura del periodo, mentre si tiene conto dei rischi e delle perdite anche se conosciuti successivamente.

Vengono segnalati qui di seguito i criteri di valutazione specificamente adottati per la redazione di questa situazione contabile.

### **PRINCIPI DI REDAZIONE**

In particolare e conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza e in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi e i costi nel rispetto della competenza temporale e indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio.

Non è stato effettuato alcun raggruppamento o alcuna omissione nelle voci previste dagli schemi obbligatori ex artt. 2424 e 2425 Codice Civile, eccetto che per quelle precedute da numeri arabi o lettere minuscole, omesse in quanto non movimentate nell'importo in entrambi gli esercizi inclusi nel presente bilancio.

Le informazioni sulla situazione della Società e sull'andamento della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, vengono fornite nella relazione sulla gestione.

## 1) I CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2013, in osservanza dell'art. 2426 Codice Civile, non risultano modificati rispetto a quelli utilizzati per la redazione del bilancio dell'esercizio precedente.

I criteri di valutazione e i principi contabili adottati sono esposti nel seguito per le voci più significative.

- Le "Immobilizzazioni immateriali". Rappresentano costi che hanno utilità pluriennale; sono esposte al valore originariamente sostenuto, ridotto degli ammortamenti direttamente effettuati in relazione alla utilità futura di detti costi; in caso di utilizzo indeterminato, l'ammortamento è effettuato in cinque anni. I costi di impianto ed ampliamento sono iscritti nell'attivo previo consenso del Collegio Sindacale e sono ammortizzati in un periodo non superiore a cinque anni.
- Le "Immobilizzazioni materiali" comprendono i terreni, i fabbricati, gli impianti e altri beni; sono iscritte in bilancio al costo di acquisto, di conferimento o di costruzione, comprensivo degli oneri accessori sostenuti per la messa in funzione del bene, le attività materiali il cui costo è attendibilmente determinabile e dalle quali è probabile che derivino per la Società futuri benefici economici; dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate; l'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base della vita utile dell'immobilizzazione rappresentata dalle seguenti aliquote seguendo, ad eccezione di quanto sotto specificato, il medesimo criterio utilizzato negli esercizi precedenti ritenuto rappresentativo delle vita utile dei beni:
 

• Migliorie,impianti elettrici,di condizionamento,idraulici	8,0%
• Mobili e arredi	12,0%
• Altri impianti	12,5%

- Automezzi 20,0%
- Macchine elettroniche 20,0%
- Fabbricati 3,0%

Nell'esercizio in cui il cespite viene acquisito l'ammortamento viene ridotto forfettariamente alla metà, nella convinzione che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione della distribuzione temporale degli acquisti nel corso dell'esercizio.

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

Segnaliamo, inoltre, che nel corso dell'esercizio 2011 l'immobile sito in via Maritano, oggetto di un intervento per la realizzazione di alloggi a canone agevolato o concordato, era stato riclassificato dalla voce "magazzino" alla voce "immobilizzazioni in corso" al suo valore originario maggiorato dei costi sostenuti nel corso del 2011-2012 e degli ulteriori costi sostenuti nel corso del 2013.

- Le "Immobilizzazioni finanziarie".

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

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

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

all'atto dell'acquisto stesso e delle le spese notarili (oneri accessori), nonché dei lavori straordinari realizzati che costituiscono un incremento del valore dell'unità immobiliare). Trattandosi tipicamente di beni non fungibili, il costo delle rimanenze viene valutato in modo specifico. Nel caso in cui il valore di presumibile realizzo non consentisse il recupero integrale di tali costi, la Società procederebbe a effettuare la conseguente svalutazione.

- I "Crediti" sono iscritti al valore di presunto realizzo; l'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è ottenuto mediante apposito fondo.
- Le "Disponibilità liquide" sono iscritte al valore nominale.
- I "Fondi Rischi ed Oneri" sono stanziati, sulla base della migliore stima che gli elementi a disposizione consentono, per coprire perdite o debiti, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono esattamente determinabili né l'ammontare né la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile effettuata sulla base degli elementi a disposizione. Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri, si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio. Non si tiene conto dei rischi di natura remota.
- Il "Fondo trattamento di fine rapporto". rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti alla fine dell'esercizio in conformità alle disposizioni delle leggi vigenti e del contratto collettivo nazionale di lavoro, al netto di eventuali anticipi corrisposti.
- I "Debiti" sono iscritti al valore nominale, che corrisponde alle effettive obbligazioni della Società.
- I "Ratei e Risconti" sono determinati facendo riferimento al principio di competenza temporale dei costi e dei ricavi comuni a due o più esercizi.
- Le "Imposte sul reddito" sono determinate sulla base di una realistica valutazione della previsione degli oneri d'imposta da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale; vengono stanziati "imposte anticipate e differite" sulle differenze di natura temporanea tra il risultato imponibile ai fini fiscali e quello risultante dal bilancio redatto secondo le norme di legge. Le imposte anticipate sono iscritte solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero. La Società, quale soggetto controllante, si è avvalsa della possibilità di optare per il consolidato fiscale nazionale in base al quale si determina un'unica base imponibile per il

gruppo di imprese che vi partecipano, in misura corrispondente alla somma algebrica degli imponibili di ciascuna di esse, senza che la percentuale di possesso influisca sulla determinazione dell'imponibile.

- I "Ricavi" per vendite sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà delle unità immobiliari, che normalmente si identifica con la stipula dell'atto notarile di compravendita, o dell'effettuazione del servizio, e sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza.
- I "Costi" sono riconosciuti quando relativi a beni e servizi consumati nell'esercizio o quando non si possa più identificare l'utilità futura degli stessi.
- Gli "Interessi" sono contabilizzati secondo il principio della competenza temporale.
- "Impegni e Garanzie". Le garanzie sono valorizzate per l'importo residuo del debito o di altra obbligazione eventualmente garantita. Gli impegni di acquisto sono determinati in base a quanto deve essere eseguito sui contratti in corso.
- 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.

## **2) I 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.

Lease Back Edificio Torre Nord

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

Il bene, oggetto di locazione finanziaria, è esposto in bilancio contabilizzando i canoni di leasing quali costi di esercizio.

Si segnala che nell'esercizio successivo alla citata operazione di *lease back*, in data 25 ottobre 2004 è stato emesso il documento OIC 1 "I principali effetti della Riforma del Diritto Societario sulla redazione del bilancio d'esercizio" che disciplina tra gli altri il trattamento contabile delle operazioni di *lease back* se classificabili come leasing finanziario. I precetti di tale documento sono da applicarsi prospetticamente; tuttavia per una completa informativa si evidenzia che qualora la Società avesse contabilizzato l'operazione alla luce di tale documento e pertanto riscontato la plusvalenza originariamente determinatasi (€ 21.233.000) lungo la durata del contratto il risultato dell'esercizio sarebbe superiore di circa € 1.064 migliaia ed il patrimonio netto inferiore di circa € 10.593 migliaia al lordo dell'effetto fiscale teorico.

#### Leasing primi 7 piani "Matitone".

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

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

### Partecipazioni

Il costo della partecipazione in San Bartolomeo, già ridottosi nell'esercizio 2010 da € 5.100.000 a € 2.350.000 per effetto di una distribuzione della riserva di conferimento, si è ulteriormente ridotto nel 2011 da € 2.350.000 a € 700.000 per effetto di un'altra distribuzione della riserva di conferimento. Nel 2013 non si sono avute variazioni.

Similmente non si registrano variazioni riguardanti la partecipazione S.V.I. Società Vendite Immobiliari S.r.l. in liquidazione (di seguito "S.V.I."), costo già azzerato nel corso del bilancio 2010, nonché la partecipazione di minoranza (25%) in S.G.M. Società Gestione Mercato S.C.p.A. (di seguito "S.G.M."), iscritta in bilancio a € 78.500 contro un patrimonio netto *pro-quota* di € 119.804.

Sono riportate in allegato le movimentazioni delle partecipazioni e al paragrafo 5) i dati essenziali delle partecipate e il confronto con il patrimonio netto pro quota rispetto all'ultimo bilancio approvato.

### 3) COMPOSIZIONE DELLE VOCI COSTI D'IMPIANTO E DI AMPLIAMENTO E COSTI DI RICERCA, DI SVILUPPO, DI PUBBLICITÀ, NONCHÈ LE RAGIONI DELLA ISCRIZIONE E I RISPETTIVI CRITERI DI AMMORTAMENTO.

Tali poste risultano interamente ammortizzate alla data del presente bilancio.

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

Le variazioni significative, per rilevanza d'importo e per tipologia dei fatti amministrativi che le stesse sottendono sono le seguenti.

- *Rimanenze immobili da rivendere* (voce CI 4 dell'attivo):

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2013	Variazione
Rimanenze immobili da rivendere	<b>39.282.607</b>	<b>17.563.943</b>	<b>(21.718.664)</b>



Le rimanenze degli immobili da rivendere sono costituite da:

- Immobile da valorizzare conferito dal Comune di Genova nel corso dell'esercizio, per € 689.839;
- gli immobili a uso commerciale conferiti dal Comune di Genova in c/aumento capitale sociale, per € 3.218.822;
- gli immobili ad uso commerciale conferiti alla Società a seguito della scissione totale (perfezionatasi a luglio 2010) della controllata Tono Due S.p.A. per € 13.655.281.

Ricordiamo che il valore degli immobili oggetto del conferimento da parte del Comune di Genova è stato rettificato, nell'esercizio 2008, dall'Organo amministrativo ai sensi dell'articolo 2343, comma 3, del Codice Civile, con iscrizione a patrimonio netto di una riserva rettificativa pari a € 2.380.000; gli immobili ad uso commerciale, provenienti dalla scissione di Tono Due, sono stati incrementati di € 9.477 per lavori straordinari realizzati in corso d'anno. Nessuna svalutazione è stata operata nell'esercizio. La variazione delle rimanenze è perlopiù ascrivibile alla cessione delle rimesse del trasporto pubblico. Per i dettagli dell'operazione si rimanda alla relazione sulla gestione.

- *Crediti verso clienti* (voce CII 1 dell'attivo):

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2013	Variazione
Crediti vs/ clienti	<b>253.175</b>	<b>129.119</b>	<b>(124.056)</b>

Sono iscritti al valore di presunto realizzo che coincide con il valore nominale. Si rileva che nel corso dell'esercizio sono state effettuate svalutazioni crediti per complessivi € 347.579 mila. Per effetto di tale svalutazione al 31 dicembre 2013 il Fondo complessivo ammonta a € 624.111 mila.

- *Crediti verso controllate* (voce CII 2 dell'attivo)

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2013	Variazione
Tono S.p.A.	8.493.362	8.140.326	(353.036)
S.V.I. S.r.l. in liq.	171.209	196.793	25.584
San Bartolomeo	141.321	167.598	26.277
<b>Totale</b>	<b>8.805.892</b>	<b>8.504.717</b>	<b>(301.175)</b>

La Capogruppo vanta un credito verso Tono S.p.A. di € 3.501.824 derivante da operazioni commerciali e regolato mediante c/c di corrispondenza. Oltre a tale credito vanta verso la stessa un credito di € 443.200 per fatture da emettere relative a prestazioni di natura commerciale ed € 4.195.302 derivante dal consolidato fiscale.

S.P.Im. vanta un credito verso S.V.I. di € 500 per fatture da emettere a fronte di prestazioni di natura commerciale, di € 134.266 per transazioni regolate tramite c/c di corrispondenza e € 62.027 derivante dal consolidato fiscale.

Il credito verso San Bartolomeo è costituito da € 11.290 per fatture da emettere e € 156.308 per effetto del consolidato fiscale.

- *Crediti verso collegate* (voce CII 3 dell'attivo)

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2013	Variazione
S.G.M. S.C.p.A.	364.558	377.548	12.990
<b>Totale</b>	<b>364.558</b>	<b>377.548</b>	<b>12.990</b>

Il credito verso la collegata S.G.M. è costituito da fatture emesse per canoni di locazione del mercato ortofrutticolo.

- *Crediti verso controllante* (voce C II 4 dell'attivo)

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2013	Variazione
Comune di Genova	<b>1.701.974</b>	<b>45.911</b>	<b>(1.656.063)</b>

I crediti verso il Comune di Genova sono costituiti:

- per € 28.930 da crediti per lavori manutentivi del "Matitone";
- per € 16.393 da crediti per servizi resi;
- per € 588 da altri crediti

- *Crediti tributari* (voce CII 4bis dell'attivo)

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2013	Variazione
C/imposte a rimborso (ICI)	373	27.970	27.597
Credito IRES S.P.Im. per deduzione 10% IRAP	17.384	31.881	14.497

Erario IRES, consolidato, rimb.	105.460	0	(105.460)
Credito IRES Tono Due per deduzione 10% IRAP	45.122	45.122	0
Imposte di registro	0	203	203
Erario IVA	2.571.338	1.501.771	(1.069.567)
Imposte ipo-catastali leasing	805.009	805.009	0
<b>Totale</b>	<b>3.544.686</b>	<b>2.411.956</b>	<b>(1.132.730)</b>

In particolare, al 31/12/2013 il credito IRES era composto come segue:

€ 17.384 e € 45.122 per istanze di rimborso presentate nel 2009 per deduzione 10% IRAP;

€ 14.497 per istanza di rimborso presentata nel 2013 per deduzione IRAP dipendenti e assimilati.

Per quanto riguarda il credito IVA, si evidenzia che nel 2012 la Società ha proceduto a richiedere il visto di conformità al proprio revisore contabile in modo tale da poter utilizzare detto credito in compensazione orizzontale con altri tributi nei limiti di Legge.

Le imposte ipo-catastali di € 805.009 si riferiscono alle imposte pagate dalla Società a marzo 2011 per effetto dell'articolo 1, co. 15, Legge n. 220/2010. In base a tale disposizione, le imprese hanno dovuto anticipare il pagamento delle imposte ipo-catastali sul valore degli immobili detenuti in leasing che prima dell'introduzione di tale norma avrebbero invece dovuto pagare a conclusione del contratto di leasing in sede di riscatto dell'immobile. In altri termini, tali imposte rappresentano un'anticipazione di un onere accessorio relativo al futuro acquisto dell'immobile in leasing che concorrerà – unitamente al prezzo di riscatto – a costituire la base di calcolo degli ammortamenti effettuabili a partire dal periodo amministrativo di esercizio del diritto di riscatto.

- *Imposte anticipate* (voce CII 4 ter dell'attivo)

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2013	Variazione
SPIM S.P.A.	1.415.720	970.012	(445.708)
<b>Totale</b>	<b>1.415.720</b>	<b>970.012</b>	<b>(445.708)</b>

Le imposte anticipate IRES e IRAP, pari a complessivi € 970.012, si riferiscono per intero alle variazioni fiscali temporanee deducibili in esercizi successivi evidenziate nella tabella seguente:

<b>IMPOSTE DIFFERITE</b>						
<b>ATTIVE</b>						
importi in €						
<b>IRAP</b>	esercizi	2014	2015	2016	oltre	<b>TOTALE</b>
Fondo svalutazione magazzino conferimento 2008 (VIA IV NOVEMBRE E VIA GUALCO)		- 930.000				- 930.000
<b>Totale imponibile</b>		- 930.000	0	0	0	- 930.000
imposte differite attive IRAP		- 32.550	0	0	0	- 32.550
<b>IRES</b>	esercizi	2014	2015	2016	oltre	<b>TOTALE</b>
Perdite pregresse						-
Fondo svalutazione crediti tassato		- 624.111				- 624.111
Fondo svalutazione crediti tassato (Com Genova)		- 53.880				- 53.880
Fondo rischi e oneri		- 255.603				- 255.603
Fondo svalutazione magazzino		- 1.539.007				- 1.539.007
Fondo svalutazione magazzino conferimento 2008		- 930.000				- 930.000
Revisione bilancio 2013		- 6.353				- 6.353
<b>Totale imponibile</b>		- 3.408.954	0	0	0	- 3.408.954
imposte differite attive IRES		- 937.462	0	0	0	- 937.462
<b>ATTIVE</b>		<b>TOTALE</b>	<b>es. prec.</b>	<b>Saldo</b>		
imposte differite attive irap		-32.550	-36.270	3.720	adeguam ii diff attive IRAP	
imposte differite attive ires		-937.462	-1.379.450	441.988	adeguam ii diff attive IRES	
<b>Totale</b>		<b>-970.012</b>	<b>-1.415.720</b>	<b>445.708</b>		
<b>Aliquote applicabili</b>	esercizi	2014	2015	2016	2017	
<b>IRAP</b>		3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	
<b>IRES</b>		27,50%	27,50%	27,50%	27,50%	

- *Crediti verso altri (voce C II 5 dell'attivo)*

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2013	Variazione
Altri crediti	16.267	73.671	57.404
<b>Totale</b>	<b>16.267</b>	<b>73.671</b>	<b>57.404</b>

Si tratta di crediti verso BNL per interessi erroneamente addebitati relativamente al mutuo inerente le rimesse che risulta essere passato in capo ad AMT al 31.12.2013, amministrazioni condominiali, Compagnie di assicurazione ed altri minori.

- *Disponibilità liquide (voce C IV)*

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2013	Variazione
Depositi bancari	<b>12.292.633</b>	<b>13.248.439</b>	<b>955.806</b>

Per quanto concerne l'incremento della liquidità, si rimanda a quanto emerge dal rendiconto finanziario.

- *Patrimonio netto* (voce A del passivo):

Il capitale sociale ammonta a € 136.324.000, interamente versato.

Di seguito si evidenziano le variazioni patrimoniali intervenute negli ultimi esercizi.

	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva Straord.ria	Riserva Minus. Imm.	Avanzo di scissione	Riserva arr.	Utile/perdita a nuovo	Utile/perdita d'esercizio	Totale Patrimonio Netto
<b>Saldo al 31.12.2010</b>	<b>136.324.000</b>	<b>629.814</b>	<b>1.373.395</b>	<b>(2.380.000)</b>	<b>1.029.494</b>	<b>(2)</b>	<b>(15.773.661)</b>	<b>3.266.163</b>	<b>124.469.203</b>
Destinazione risultato 2010:						(1)	3.266.163	(3.266.163)	
Dividendo									
Incremento Capitale Sociale									
Variazioni esercizio									
Risultato dell'esercizio								94.848	
<b>Saldo al 31.12.2011</b>	<b>136.324.000</b>	<b>629.814</b>	<b>1.373.395</b>	<b>(2.380.000)</b>	<b>1.029.494</b>	<b>(3)</b>	<b>(12.507.498)</b>	<b>94.848</b>	<b>124.564.050</b>
Destinazione risultato 2011:							94.848	(94.848)	
Dividendo									
Incremento Capitale Sociale									
Variazioni esercizio									
Risultato dell'esercizio								(889.702)	
<b>Saldo al 31.12.2012</b>	<b>136.324.000</b>	<b>629.814</b>	<b>1.373.395</b>	<b>(2.380.000)</b>	<b>1.029.494</b>	<b>(3)</b>	<b>(12.412.650)</b>	<b>(889.702)</b>	<b>123.674.348</b>
Destinazione risultato 2012:							(889.702)	889.702	
Dividendo									
Incremento Capitale Sociale									
Variazioni esercizio						2			
Risultato dell'esercizio								(499.707)	
<b>Saldo al 31.12.2013</b>	<b>136.324.000</b>	<b>629.814</b>	<b>1.373.395</b>	<b>(2.380.000)</b>	<b>1.029.494</b>	<b>(1)</b>	<b>(13.302.352)</b>	<b>(499.707)</b>	<b>123.174.643</b>

Nella "Riserva minusvalenza immobili", pari a € (2.380.000), nel 2008 è stata iscritta dall'Organo amministrativo la minusvalenza attribuita al valore degli immobili conferiti dal Comune di Genova, in conformità a quanto previsto dall'articolo 2343, comma 3, Codice Civile.

L'Avanzo di scissione è emerso per effetto della scissione totale di Tono Due S.p.A..

La Riserva legale e la Riserva straordinaria sono interamente formate da utili.

Le perdite portate a nuovo sono aumentate della perdita d'esercizio del 2012.

Di seguito il prospetto, previsto dall'art. 2427 7bis) Codice Civile, delle voci di Patrimonio Netto analiticamente indicate, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi.

## PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RICHIESTE DALL'ART. 2427 7- bis) SULLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO

NATURA	IMPORTO	possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	136.324.000				
<b>Riserve di capitale</b>	-				
- Avanzo di scissione	1.029.494	ABC			
<b>Riserve di utili</b>					
- Riserva Legale	629.814	B			
- Riserva Straordinaria	1.373.395	ABC			
- Riserva Minus. Immobili	(2.380.000)				
-utili e perdite a nuovo	(13.302.352)				
<b>TOTALE PN (escluso ris. ec. es.)</b>	<b>123.674.351</b>				

A: per aumento capitale; B: per copertura perdita; C: per distribuzione ai Soci

- La voce **Fondi per rischi e oneri (voce B del Passivo)** è così composta:

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2013	Variazione
B2) per imposte differite	27.500	0	(27.500)
B3) Altri fondi per rischi e oneri	370.910	255.603	(115.307)
<b>Totale</b>	<b>398.410</b>	<b>255.603</b>	<b>(142.807)</b>

Il Fondo imposte differite del 2012 risulta azzerato a seguito dell'incasso nel 2013 dei dividendi di Tono S.r.l..

Tra i fondi rischi risulta iscritto un fondo di € 108.157 già dell'incorporata S.C.M. riguardante alcune potenziali controversie per oneri I.C.I relativi ad anni pregressi.

- Il debito per il *Trattamento di fine rapporto* (voce del passivo) risulta così formatosi:

<b>Saldo al 31/12/2012</b>	€	<b>249.539</b>
Accantonamento 2013	€	36.487
Utilizzo 2013	€	0
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	€	<b>286.026</b>

- Debiti verso banche* (voce D.4del passivo):

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2013	Variazione
Mutuo BIIS	11.378.322	9.931.385	(1.446.937)
Mutuo Carige da S.C.M.	17.409.241	17.065.611	(343.630)
Finanziamento BNL/Paribas	33.401.730	0	(33.401.730)
<b>Totale</b>	<b>62.189.293</b>	<b>26.996.996</b>	<b>(35.192.297)</b>

La voce è costituita:

- dalla quota residua del mutuo ipotecario, con scadenza 2019, presso l'ex Istituto Bancario OPI S.p.A., poi BIIS – Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo, ora Intesa Sanpaolo la riduzione discende dal pagamento delle quote capitale di competenza dell'esercizio;
- dal finanziamento ipotecario Carige, con scadenza 31 dicembre 2037, pervenuto dalla Società con S.C.M. S.C.p.A., relativo alla costruzione del nuovo mercato ortofrutticolo di Bolzaneto;
- il finanziamento BNL/Paribas è stato estinto nell'esercizio a seguito della cessione delle rimesse ex AMI.

- *Debiti verso fornitori (voce D. 7 del passivo):*

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2013	Variazione
Fornitori vari	<b>1.133.044</b>	<b>575.945</b>	<b>(557.099)</b>

Trattasi dei debiti derivanti dalle operazioni commerciali, principalmente relative alla fornitura di servizi, concluse nell'esercizio. La variazione è principalmente costituita dalla definizione delle posizioni debitorie inerenti la costruzione del mercato ortofrutticolo.

- *Debiti verso controllate (voce D.9 del passivo):*

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2013	Variazione
SVI/debiti consolidato fiscale	140.626	147.162	6.536
Tono debiti consolidato fiscale	51.361	65.388	14.027
Vs Tono (da sciss.Tono Due; conguaglio scissione)	1.324.048	1.324.048	0
S.Bartolomeo consolidato fiscale	689.980	797.110	107.130
<b>Totale</b>	<b>2.206.015</b>	<b>2.333.708</b>	<b>127.693</b>

- *Debiti vs/ controllante (voce D.11 del passivo):*

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2013	Variazione
Debiti v/Comune di Genova	<b>3.048.785</b>	<b>73.307</b>	<b>(2.975.478)</b>

L'importo di € 73.307 è relativo a conguagli spese di amministrazione del 2013 pari a € 56.981, debiti per fatture ricevute ed altri importi a partite minori. La variazione è principalmente costituita dal rimborso dei dividendi relativi all'anno 2007 pari a € 3.003.000.

*Debiti tributari (voce D.12 del passivo):*

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2013	Variazione
Ritenute cod.1001	15.525	16.376	851
Ritenute cod.1040	4.242	1.112	(3.130)
Ritenute cod.1004	4.420	2.835	(1.585)
IRAP corrente 2013	35.080	117.860	82.780
IRES corrente 2013	0	246.317	246.317
Imposte registro locaz.	0	39.512	39.512
Imp.sost.riv.TFR	92	34	(58)
<b>Totale</b>	<b>59.359</b>	<b>424.046</b>	<b>364.687</b>

• *Debiti vs/ Istituti di previdenza e di sicurezza (voce D.13 del passivo):*

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2013	Variazione
Debito vs. INPS	21.923	20.031	(1.892)
Debito vs. INPS su ferie, ROL, 14e	18.561	18.944	383
Debito vs. INPS Collaboratori	1.219	934	(285)
Debito vs. INAIL	0	3	3
Debito vs. EST	157	182	25
Debito vs. QUAS	1.218	1.443	225
<b>Totale</b>	<b>43.078</b>	<b>41.537</b>	<b>(1.541)</b>

• *Altri debiti (voce D.14 del passivo):*

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2013	Variazione
Amm. condominio	107.999	133.939	25.940
Pers.13°-14° e ferie	64.048	65.368	1.320
Altri debiti	333	31.188	30.855



Emolumenti Org. Soc.	10.401	40.584	30.183
Depositi cauzionali	76.981	82.710	5.729
IVA ad esigib. differita	170.006	457	(169.549)
<b>Totale</b>	<b>429.768</b>	<b>354.246</b>	<b>(75.522)</b>

**5) INFORMAZIONI RELATIVE ALLE PARTECIPAZIONI POSSEDUTE DIRETTAMENTE E PER TRAMITE DI SOCIETÀ FIDUCIARIA O PER INTERPOSTA PERSONA**

**Società controllate**

Denominazione:	<b>S.V.I. S.r.l. in liquidazione</b>
Sede legale:	Genova, Via di Francia, 1
Capitale sociale:	€ 100.000 i.v.
Patrimonio netto (compreso risultato)	€ (147.445)
Risultato esercizio 2013	€ 0
Quota posseduta al 31/12/2013	100%
Valore di iscrizione in bilancio	€ 0
Patrimonio netto pro quota	€ (147.445)

Denominazione:	<b>TONO Srl</b>
Sede legale:	Genova, Via di Francia, 1
Capitale sociale:	€ 56.500.000 i.v.
Patrimonio netto (compreso risultato)	€ 59.137.773
Risultato esercizio 2013	€ 82.636
Quota posseduta al 31/12/2013	100%
Valore di iscrizione in bilancio	€ 58.078.604
Patrimonio netto pro quota	€ 59.137.773

Denominazione:	<b>San Bartolomeo S.r.l</b>
Sede legale:	Genova, Via di Francia 1
Capitale sociale:	€ 120.000
Patrimonio netto (compreso risultato)	€ 1.816.452
Risultato esercizio 2013	€ 6.967
Quota posseduta al 31/12/2013	55%
Valore di iscrizione in bilancio	€ 700.000
Patrimonio netto pro quota	€ 999.049

**Società collegate**

Denominazione:	<b>S.G.M. Società Gestione Mercato</b>
Sede legale:	Genova, Via di Francia 1
Capitale sociale:	€ 314.000
Patrimonio netto (compreso risultato)	€ 490.332
Risultato esercizio 2013	€ 11.115
Quota posseduta al 31/12/2013	25%
Valore di iscrizione in bilancio	€ 78.500
Patrimonio netto pro quota	€ 122.583

**6) CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE AI CINQUE ANNI, DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI SU BENI SOCIALI E NATURA DELLE GARANZIE**

Non risultano iscritti in bilancio crediti di durata residua superiore ai cinque anni.

I debiti di durata residua superiore ai cinque anni sono costituiti dal mutuo ipotecario scadente nel 2019 in essere con Banca OPI S.p.A., ora Intesa Sanpaolo, dal finanziamento ipotecario con BNL/Paribas con scadenza 30 giugno 2032, e dal finanziamento ipotecario Carige con scadenza nel 2039.

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

**6-bis) EVENTUALI EFFETTI SIGNIFICATIVI DELLE VARIAZIONI NEI CAMBI VALUTARI VERIFICATE SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

La Società non ha svolto attività e non ha al 31.12.2013 alcuna posizione in valuta.

**6-ter) DISTINTAMENTE PER CIASCUNA VOCE, L'AMMONTARE DEI CREDITI E DEI DEBITI RELATIVI AD OPERAZIONI CHE PREVEDONO L'OBBLIGO PER L'ACQUIRENTE DI RETROCESSIONE A TERMINE**

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

## 7) COMPOSIZIONE DELLE VOCI RATEI E RISCONTI ATTIVI E PASSIVI

### RISCONTI ATTIVI

Assicurazione Auto	€	227
Assistenza informatica	€	789
Assistenza fotocopiatrice	€	45
Assicurazione Rimesse	€	5.275
Assicurazione Via degli Archi	€	440
Assicurazione Responsabilità Amm.ri	€	5.990
Pubblicazione on line vendite immobili	€	833
Commissioni Fidej. IVA gruppo 2011	€	903
Commissioni Fidej. IVA gruppo 2012	€	6.393
Maxi canone 2003 Leasing (€ 7 mil)	€	3.498.084
Maxi rata 2011 Leasing (€ 10 mil)	€	7.994.307
Diritto UTIF generatore corrente	€	179
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>	<b>€</b>	<b>11.513.465</b>

### RATEI PASSIVI

Canone leasing	€	19.247
----------------	---	--------

### RISCONTI PASSIVI

Risconti passivi su affitti	€	179.903
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>	<b>€</b>	<b>199.150</b>

## 8) AMMONTARE DEGLI ONERI FINANZIARI IMPUTATI NELL'ESERCIZIO AI VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO DELLO STATO PATRIMONIALE, DISTINTAMENTE PER OGNI VOCE

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.

## 9) IMPEGNI E CONTI D'ORDINE NON RESULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE E NOTIZIE SULLA LORO COMPOSIZIONE E NATURA CON SPECIFICA EVIDENZA

**DI QUELLI RELATIVI AD IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE,  
CONTROLLANTI E SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME**

Di seguito viene riportato il dettaglio degli impegni della Società al 31 dicembre 2013:

- Garanzia prestata mutuo BNL / AMT per € 31.920.000.
- Fideiussione ricevuta da Società Gestione Mercato in sostituzione del deposito cauzionale locazione per € 287.500.
- Fideiussione ricevuta da Fanti Giorgio in sostituzione del deposito cauzionale, pervenuta in seguito a scissione Tono Due, per € 2.324.
- Fideiussione ricevuta da Idro.Erre a garanzia gara esecuzione lavori rimessa Sampierdarena per € 373.607.
- Fideiussione ricevuta da Kone a garanzia gara manutenzione ascensori Matitone per € 31.913.
- Fideiussione ricevuta da Qui Ticket a garanzia gara fornitura buoni pasto per € 897.
- Fideiussione ricevuta da Teseco a garanzia gara esecuzione lavori rimessa Foce per € 60.000.
- Fideiussione ricevuta da Unitec/Torval a garanzia lavori manutenzione copertura mercato Bolzaneto per € 76.007.
- Impegno derivante dal contratto di *lease back* Torre Nord per canoni e riscatto € 46.196.474, inclusivo delle residue quote capitale ed interessi alla data di riferimento.
- Impegno derivante dal contratto di leasing Torre Nord – 7 piani per canoni e riscatto € 11.069.601.

**10) RIPARTIZIONE DEI RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI  
SECONDO CATEGORIE DI ATTIVITÀ E SECONDO AREE GEOGRAFICHE.**

I ricavi derivano dai corrispettivi relativi ai contratti di locazione in essere e originano proventi immobiliari per € 6.461.697 e ricavi per riaddebito spese agli inquilini per € 910.789; i ricavi da vendita immobili ammontano a € 23.085.383; le prestazioni rese alle società controllate ammontano

a € 454.990; in ultimo le prestazioni relative al centro sanitario ammontano a € 61.406; il risarcimento danni per illegittima detenzione immobile a € 375.000 e gli altri ricavi a € 79.264.

Nei seguenti prospetti sono riportati i dettagli delle principali voci che hanno concorso alla determinazione dei costi di produzione.

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

Cancelleria e stampati	€	7.211
Carburanti	€	1.316
Abbonamenti,libri riviste	€	828
Attrezzature e ricambi	€	8.306
Materiali vari	€	2.867
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>20.528</b>

• **Costi relativi a immobili da rivendere ( voce B6bis)**

Immobile da rivendere	€	692.449
Manut. Straord. su immobili da rivendere	€	10.309
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>702.758</b>

• **Costi per servizi (voce B7)**

Spese legali e notarili	€	55.520
Consulenze	€	43.756
Compensi e spese organi sociali	€	107.128
Servizi di vigilanza	€	440
Servizi di pulizia	€	19.146
Acqua e gas	€	1.811
Energia Elettrica	€	789.518
Manutenzione e gestione impianti	€	31.416
Spese condominiali	€	217.042
Certificazione bilanci	€	18.523
Spese per assicurazioni	€	37.424
Spese per assistenza informatica	€	13.695
Spese postali, corrieri e spedizioni	€	2.586
Spese telefonia	€	10.463
Mensa	€	13.617
Contributi associativi	€	1.200
Prestazioni da riaddebitare a Comune Genova	€	29.268
Spese varie Automezzi	€	3.540
Prestazioni lavoro a progetto e interinale	€	5.271
Servizi resi da Comune Genova	€	3.720

Commissioni e oneri bancari/postali	€	5.513
Costi e prestazioni rimesse bus	€	18.041
Costi e prestazioni Mercato Bolzaneto	€	130.426
Costi e prestazioni Immobili di proprietà	€	67.004
Altre prestazioni	€	87.143
Servizi c/Tono	€	186.090
Servizi c/San Bartolomeo	€	190
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>1.899.491</b>

- **Godimento beni di terzi (voce B8)**

Canoni leasing	€	4.642.908
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>4.642.908</b>

- **Oneri diversi di gestione (voce B14)**

Altri oneri amm.ri - collaboratori	€	6.990
Altre imposte e tasse	€	5.243
Valori bollati e marche	€	3.673
Vidimazione libri sociali	€	516
Tributi locali	€	56.711
IMU	€	1.815.206
Oneri CCIAA	€	1.629
Imposta registro	€	68.554
Sanzioni	€	14.233
Oneri tributari indiretti c/Tono	€	5.964
Altri costi di esercizio	€	420
Iva pro rata	€	12.647
Altri costi di esercizio c/Tono	€	149
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>1.991.935</b>

## 11) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI DIVERSI DA DIVIDENDI

Non risultano iscritti per competenza proventi.

## 12) SUDDIVISIONE DEGLI INTERESSI E DEGLI ALTRI ONERI FINANZIARI RELATIVI A PRESTITI OBBLIGAZIONARI, A DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI SOGGETTI FINANZIATORI

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 la seguente:

Interessi passivi su mutui ipotecari	€	570.725
Altri interessi passivi	€	32.173
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>602.898</b>

### 13) COMPOSIZIONE DELLE VOCI PROVENTI STRAORDINARI E ONERI STRAORDINARI

La composizione della voce "proventi straordinari" è la seguente:

Plusvalenze cessione cespiti	€	2.262.476
Sopravvenienze attive	€	224.757
Risarcimento assicurazioni,altri	€	20
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>2.487.253</b>

La composizione della voce "oneri straordinari" è la seguente:

Minusvalenze cessione cespiti	€	230
Sopravvenienze passive	€	38.089
Imposte e tasse es. precedenti	€	27.360
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>65.679</b>

### 14) MOTIVI DELL'ISCRIZIONE DI IMPOSTE DIFFERITE E ANTICIPATE ED IMPOSTE CORRENTI DELL'ESERCIZIO

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.

In conformità a quanto stabilito dalla prassi contabile in materia di contabilizzazione delle imposte da parte delle società che hanno optato alla tassazione di Gruppo, nel conto economico della

consolidante (S.P.Im. S.p.A.) sono transitate solamente le imposte di competenza (correnti e differite) di quest'ultima.

Inoltre, la consolidante, sempre per effetto dell'opzione alla tassazione di Gruppo, ha contabilizzato i crediti e i debiti verso le consolidate, a seconda se quest'ultime siano risultate a debito d'imposta, ovvero abbiano trasferito le perdite fiscali. Alla consolidante sono stati inoltre trasferiti i crediti verso l'erario per le ritenute su interessi attivi bancari.

Di seguito si riporta una sintesi dei crediti e dei debiti verso le consolidate iscritti nel 2013 per effetto dell'opzione al consolidato fiscale:

#### **Tono Srl**

Credito verso Tono Srl per IRES 2013	€	345.382
Debito verso Tono Srl per ritenute su int. Attivi	€	14.027

#### **S. Bartolomeo S.r.l.**

Debito verso S. Bartolomeo S.r.l. per benefici fiscali su perdita 2013	€	20.829
Debito verso S. Bartolomeo S.r.l. per ritenute su int. attivi	€	107.131

#### **SVI S.r.l. in liquidazione**

Debito verso SVI S.r.l. per benefici fiscali su perdita 2013	€	6.536
--------------------------------------------------------------	---	-------

Con riferimento a S.p.Im. si riportano di seguito la riconciliazione tra l'utile ante imposte e il reddito imponibile IRES, omettendo di indicare l'aliquota effettiva trattandosi di una informazione non rappresentativa, in quanto la Società chiude con una perdita fiscale.

<b>Risultato ante imposte</b>	<b>Euro</b>
	<b>240.301</b>
IRES teorica (27,50%)	66.083
Variazioni fiscali in aumento (permanenti e temporanee)	2.929.742
Variazioni fiscali in diminuzione (permanenti e temporanee)	(805.355)
Imponibile fiscale	2.364.688
<b>IRES effettiva</b>	<b>650.289</b>

Di seguito si riporta una sintesi delle principali variazioni fiscali IRAP, partendo dalla differenza tra valore e costi della produzione:



Differenza tra valore e costi della produzione	Euro
	<b>(1.786.703)</b>
IRAP teorica (3,90%)	0
Variazioni fiscali in aumento (permanenti e temporanee)	6.964.324
Variazioni fiscali in diminuzione (permanenti e temporanee)	(230.287)
Imponibile fiscale	4.947.334
<b>IRAP corrente</b>	<b>192.946</b>

#### 15) NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI RIPARTITO PER CATEGORIA

	2012	2013	N° medio
Impiegati	11	13	12
Dirigenti	0	0	0

Il Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro applicato è quello del Commercio.

#### 16) AMMONTARE DEI COMPENSI SPETTANTI AGLI AMMINISTRATORI, AI SINDACI E ALLA SOCIETA' DI REVISIONE

Si evidenziano di seguito i compensi complessivi spettanti agli Amministratori e ai membri del Collegio sindacale per l'esercizio 2013.

Qualifica	Compenso
Amministratori	€ 66.544
Collegio Sindacale	€ 40.560
Società di Revisione	€ 18.523

#### 17) NUMERO E VALORE NOMINALE DI CIASCUNA CATEGORIA D'AZIONI DELLA SOCIETA'

Il capitale sociale è suddiviso complessivamente in n. 136.324 azioni ordinarie del valore nominale di € 1.000 ciascuna. Non esistono altre categorie d'azioni.

#### 18) LE OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI IN AZIONI E I TITOLI O VALORI SIMILI EMESSI DALLA SOCIETÁ, SPECIFICANDO IL LORO NUMERO E I DIRITTI CHE ESSI ATTRIBUISCONO.

Non risulta iscritto in bilancio nessun importo riferibile a tali poste contabili.

**19) IL NUMERO E LE CARATTERISTICHE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETA**

Non risulta iscritto in bilancio nessun importo riferibile a tali poste contabili.

**19 BIS ) I FINANZIAMENTI EFFETTUATI DAI SOCI ALLA SOCIETA'**

Non risulta iscritto in bilancio nessun importo riferibile a tali poste contabili.

**20) I DATI RICHIESTI DAL TERZO COMMA DELL'ART. 2447-SEPTIES CODICE CIVILE CON RIFERIMENTO AI PATRIMONI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE AI SENSI DELLA LETTERA A9 DEL PRIMO COMMA DELL'ART. 2447-BIS CODICE CIVILE**

Non risulta iscritto in bilancio nessun importo riferibile a tali poste contabili.

**21) I DATI RICHIESTI DALL'ARTICOLO 2447-DECIES, OTTAVO COMMA**

Non risulta iscritto in bilancio nessun importo riferibile a tali poste contabili.

**22) OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA SECONDO IL METODO FINANZIARIO.**

Le informazioni, richieste dal legislatore al n° 22 dell'art. 2427 Codice Civile, sono espone in forma tabellare nell'allegato "*Leasing immobile Torre Nord con metodo finanziario*".

Si riportano di seguito le informazioni riguardanti i due contratti di leasing in essere:

Contratto di leasing "porzione 1"

Società concedente:	Banca OPI Spa
Descrizione bene locato:	Immobile Torre Nord
Data consegna del bene:	30/12/2003
Costo del bene (per concedente):	€ 70.000.000
Canone anticipato:	€ 7.000.000
Numero dei canoni semestrali:	40
Prezzo di riscatto:	€ 21.000.000

Contratto di leasing “porzione 2”

Società concedente:	Banca OPI Spa
Descrizione bene locato:	Immobile Torre Nord
Data consegna del bene:	13/04/2007
Costo del bene (per concedente):	€ 25.000.000
Canone anticipato:	€ 998.434
Numero dei canoni semestrali:	33
Prezzo di riscatto:	€ 7.500.000

Nel corso del 2011 la Società ha provveduto a pagare una maxi-rata di € 10 milioni.

**22-bis) OPERAZIONI REALIZZATE CON PARTI CORRELATE**

La Società non ha posto in essere operazioni con parti correlate a esclusione di quanto evidenziato nella Relazione sulla gestione.

**22-ter) ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE A CONDIZIONE CHE I RISCHI E I BENEFICI DA ESSI DERIVANTI SIANO SIGNIFICATIVI E L'INDICAZIONE DEGLI STESSI SIA NECESSARIA PER VALUTARE LA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA E IL RISULTATO ECONOMICO DELLA SOCIETA'**

Non risultano accordi stipulati dalla Società di cui al presente punto.

**INFORMAZIONI EX ARTICOLO 2427 bis CODICE CIVILE**

In chiusura dell'esercizio la Società non detiene strumenti finanziari derivati.

I crediti e gli altri titoli tra le immobilizzazioni finanziarie sono iscritti a un valore non superiore al corrispondente valore corrente.

**ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO**

La Società è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte del Comune di Genova; di seguito si riporta il bilancio 2012, ultimo approvato.

Pag. 168

**CONTO DEL PATRIMONIO (ATTIVO)**

DESCR. RIGA	CONSISTENZA INIZIALE	VARIAZIONI C/FINANZIARIO POS.	VARIAZIONI FINANZIARIE NEG.	VARIAZIONI ALTRE CAUSE POS.	VARIAZIONI ALTRE CAUSE NEG.	CONSISTENZA FINALE
A) IMMOBILIZZAZIONI						
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	525.017,09	2.798,48	0,00	0,00	128.406,01	399.409,56
1) COSTI PLURIENNALI CAPITALIZZATI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>525.017,09</b>	<b>2.798,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>128.406,01</b>	<b>399.409,56</b>
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI						
1) BENI DEMANIALI (F.A.)	453.157.290,63	10.761.636,24	0,00	61.067.618,23	25.719.074,34	499.267.470,76
2) TERRENI (PATRIMONIO INDISPONIBILE)	32.349.690,52	0,00	0,00	754.540,55	365.363,06	32.738.868,01
3) TERRENI (PATRIMONIO DISPONIBILE)	57.088.080,84	1.490.170,89	1.600.006,82	336.372,21	0,00	57.314.617,12
4) FABBRICATI (PATRIMONIO INDISPONIBILE) (F.A.)	1.386.180.090,45	0,00	0,00	21.971.370,49	23.195.768,08	1.384.955.692,86
5) FABBRICATI (PATRIMONIO DISPONIBILE) (F.A.)	70.612.127,99	5.000.191,51	43.800,00	19.139.445,49	13.848.712,95	80.859.252,04
6) MACCHINARI ATTREZZATURE ED IMPIANTI (F.A.)	14.339.556,19	486.823,12	0,00	973.524,68	2.741.079,63	13.058.824,36
7) ATTREZZATURE E SISTEMI INFORMATICI (F.A.)	1.694.434,31	240.308,71	0,00	0,00	611.895,04	1.322.847,98
8) AUTOMEZZI E MOTOMEZZI (F.A.)	1.453.074,38	52.861,20	0,00	272.483,42	747.455,58	1.030.963,42
9) MOBILI E MACCHINE D'UFFICIO (F.A.)	1.684.278,76	277.163,32	0,00	212.742,91	751.790,22	1.422.394,77
10) UNIVERSALITA' BENI (PATRIMONIO INDISPONIBILE) (F.A.)	1.276.210.000,00	0,00	0,00	0,00	1.270.315.095,00	5.894.905,00
11) UNIVERSALITA' BENI (PATRIMONIO DISPONIBILE) (F.A.)	1.471.733,01	1.245.665,43	16.155,00	3.327.162,12	4.109.791,70	1.918.613,86
12) DIRITTI REALI SU BENI DI TERZI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13) IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	543.356.022,76	147.858.164,97	0,00	0,00	71.619.132,62	619.595.055,11
14) PROGETTAZIONE INTERNA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>3.839.596.379,84</b>	<b>167.412.985,39</b>	<b>1.659.961,82</b>	<b>108.055.260,10</b>	<b>1.414.025.158,22</b>	<b>2.699.379.505,29</b>
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE						
1) PARTECIPAZIONI IN						
A) IMPRESE CONTROLLATE	546.708.523,18	17.755.767,54	0,00	0,00	145.552.700,57	418.911.590,15
B) AZIENDE SPECIALI	679.200,73	0,00	0,00	0,00	0,00	679.200,73
C) IMPRESE COLLEGATE	11.977.957,84	597.894,70	0,00	0,00	1.057.412,82	11.518.439,72
D) ALTRE IMPRESE	4.222.948,02	0,00	77.469,00	0,00	216.397,10	3.929.081,92
2) CREDITI VERSO						
A) IMPRESE CONTROLLATE	10.043.400,73	0,00	10.043.400,73	0,00	0,00	0,00
B) IMPRESE COLLEGATE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C) ALTRE IMPRESE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3) TITOLI (INVESTIMENTI A MEDIO E LUNGO TERMINE)	9.606,60	0,00	0,00	0,00	735,28	8.871,32
4) CREDITI DI DUBBIA ESIGIBILITA' (F.S.C.)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5) CREDITI PER DEPOSITI CAUZIONALI	1.839.198,04	361.528,15	1.334.725,93	0,00	0,00	866.000,26
<b>TOTALE</b>	<b>575.480.835,14</b>	<b>18.715.190,39</b>	<b>11.455.595,66</b>	<b>0,00</b>	<b>146.827.245,77</b>	<b>435.913.184,10</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>4.415.602.232,07</b>	<b>186.130.974,26</b>	<b>13.115.557,48</b>	<b>108.055.260,10</b>	<b>1.560.980.810,00</b>	<b>3.135.692.098,95</b>

Pag. 169

CONTO DEL PATRIMONIO (ATTIVO)							CONSISTENZA INIZIALE	VARIAZIONI C/FINANZIARIO POS.	VARIAZIONI FINANZIARIE NEG.	VARIAZIONI ALTRE CAUSE POS.	VARIAZIONI ALTRE CAUSE NEG.	CONSISTENZA FINALE
DESCR. RIGA												
B) ATTIVO CIRCOLANTE												
I) RIMANENZE		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
II) CREDITI												
1) VERSO CONTRIBUENTI		82.947.095,46	601.038.074,69	595.490.232,20								88.494.987,95
2) VERSO ENTI DEL SETTORE PUBBLICO ALLARGATO		0,00	0,00	0,00								0,00
A) STATO												
- CORRENTI		4.040.125,17	32.069.010,09	34.975.558,51								1.133.576,75
- CAPITALE		112.085.159,37	24.380,77	28.303.140,62								83.806.399,52
B) REGIONE												
- CORRENTI		20.216.530,48	75.308.268,41	85.675.046,96								9.849.751,93
- CAPITALE		81.894.986,83	3.512.418,01	27.184.331,23								58.223.073,61
C) ALTRI												
- CORRENTI		4.710.421,86	1.741.685,37	2.195.969,61								4.256.137,62
- CAPITALE		6.464.236,61	1.182.943,54	657.013,68								6.990.166,47
3) VERSO DEBITORI DIVERSI												
A) VERSO UTENTI DI SERVIZI PUBBLICI		19.061.980,72	35.150.621,73	34.494.874,40								19.717.728,05
B) VERSO UTENTI BENI PATRIMONIALI		7.918.842,06	28.076.623,07	27.370.939,94								8.624.525,19
C) VERSO ALTRI												
- CORRENTI		24.247.257,27	96.621.998,53	54.825.804,70								66.043.451,10
- CAPITALE		20.404.429,47	11.921.469,22	27.034.906,21								5.290.992,48
D) DA ALIENAZIONI PATRIMONIALI		7.670.400,10	1.737.430,82	4.268.064,30								5.139.766,62
E) PER SOMME CORRISPOSTE A TERZI		4.613.431,68	65.144.265,87	67.980.460,11								1.777.237,44
4) CREDITI PER IVA		10.409.124,21	5.412.865,94	9.326.257,66								6.495.732,49
5) PER DEPOSITI												
A) BANCHE		42.553.215,00	0,00	42.553.215,00								0,00
B) CASSA DEPOSITI E PRESTITI		27.651.218,25	39.591.924,60	20.432.652,48								46.810.490,37
<b>TOTALE</b>		<b>476.888.454,54</b>	<b>998.533.980,66</b>	<b>1.062.768.467,61</b>								<b>412.653.967,59</b>
III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI												
1) TITOLI		0,00	0,00	0,00								0,00
<b>TOTALE</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>								<b>0,00</b>
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE												
1) FONDO DI CASSA		182.154.256,37	1.063.255.910,26	1.083.552.308,43								161.857.858,20
2) DEPOSITI BANCARI		33.869.023,03	1.917.321,14	31.779.992,10								4.006.352,07
<b>TOTALE</b>		<b>216.023.279,40</b>	<b>1.065.173.231,40</b>	<b>1.115.332.300,53</b>								<b>165.864.210,27</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>		<b>692.911.733,94</b>	<b>2.063.707.212,06</b>	<b>2.178.100.768,14</b>								<b>578.518.177,86</b>
C) RATEI E RISCONTI												
I) RATEI ATTIVI		0,00	0,00	0,00								0,00
II) RISCONTI ATTIVI		0,00	0,00	0,00								0,00
III) COSTI ANNO FUTURO		0,00	0,00	0,00								0,00
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>								<b>0,00</b>
<b>TOTALE DELL'ATTIVO (A+B+C)</b>		<b>5.108.513.966,01</b>	<b>2.249.838.186,32</b>	<b>2.191.216.325,62</b>								<b>3.714.210.276,81</b>
CONTI D'ORDINE		0,00										
D) OPERE DA REALIZZARE		407.133.031,04	0,00	0,00								0,00
E) BENI CONFERITI AD AZIENDE SPECIALI		0,00	0,00	0,00								0,00
F) BENI DI TERZI		55.986,67	0,00	0,00								0,00
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>		<b>407.189.017,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>								<b>14.803.375,68</b>

Pag. 170

**CONTO DEL PATRIMONIO (PASSIVO)**

DESCR. RIGA	CONSISTENZA INIZIALE	VAR CONTO FINANZIARIO POSITIVE	VAR CONTO FINANZIARIO NEGATIVE	VAR DA ALTRE CAUSE POSITIVE	VAR ALTRE CAUSE NEGATIVE	CONSISTENZA FINALE
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>						
I) NETTO PATRIMONIALE	1.986.722.938,28	0,00	93.496.000,00	0,00	1.314.953.057,07	578.273.881,21
II) NETTO DA BENI DEMANIALI	453.157.290,63	0,00	0,00	46.110.180,13	0,00	499.267.470,76
III) FONDO DI RIVALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI	157.866.896,22	0,00	0,00	0,00	0,00	157.866.896,22
IV) FONDO PARTECIPAZIONI	221.321.426,74	0,00	0,00	0,00	0,00	221.321.426,74
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>2.819.068.551,87</b>	<b>0,00</b>	<b>93.496.000,00</b>	<b>46.110.180,13</b>	<b>1.314.953.057,07</b>	<b>1.456.729.674,93</b>
<b>B) CONFERIMENTI</b>						
I) CONFERIMENTI DA TRASFERIMENTI IN C/CAPITALE	682.577.409,59	9.708.013,35	13.924.274,09	0,00	39.659.818,11	638.701.330,74
II) CONFERIMENTI DA CONCESSIONI DI EDIFICARE	46.616.822,58	6.932.326,87	0,00	0,00	1.230.000,00	52.319.149,45
<b>TOTALE CONFERIMENTI</b>	<b>729.194.232,17</b>	<b>16.640.340,22</b>	<b>13.924.274,09</b>	<b>0,00</b>	<b>40.889.818,11</b>	<b>691.020.480,19</b>
<b>BB) FONDO SVALUTAZIONE CREDITI</b>	<b>13.000.000,00</b>	<b>93.496.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>106.496.000,00</b>
<b>TOTALE FONDO SVALUTAZIONE CREDITI</b>	<b>13.000.000,00</b>	<b>93.496.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>106.496.000,00</b>
<b>C) DEBITI</b>						
I) DEBITI DI FINANZIAMENTO						
1) PER FINANZIAMENTI A BREVE TERMINE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2) PER MUTUI E PRESTITI	851.509.052,94	39.591.924,60	57.363.015,95	0,00	0,00	833.737.961,59
3) PER PRESTITI OBBLIGAZIONARI	469.680.828,89	0,08	24.902.893,63	0,00	0,00	444.777.935,34
4) PER DEBITI PLURIENNALI	245.426,83	0,00	175.755,31	0,00	0,00	69.671,52
II) DEBITI DI FUNZIONAMENTO	165.613.355,49	678.016.305,16	730.587.492,41	0,00	0,00	113.042.168,24
III) DEBITI PER IVA	0,00	2.761.478,68	0,00	0,00	2.761.478,68	0,00
IV) DEBITI PER ANTICIPAZIONI DI CASSA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V) DEBITI PER SOMME ANTICIPATE DA TERZI	13.250.761,30	65.778.225,95	66.091.531,83	0,00	0,00	12.937.455,42
VI) DEBITI VERSO						
1) IMPRESE CONTROLLATE	45.090.666,70	6.917.406,57	0,00	0,00	0,00	52.008.073,27
2) IMPRESE COLLEGATE	1.742,00	1.619,41	0,00	0,00	0,00	3.361,41
3) ALTRI (AZIENDE SPECIALI, CONSORZI, ISTITUZIONI)	1.818.076,04	1.569.418,86	0,00	0,00	0,00	3.387.494,90
VII) ALTRI DEBITI	0,00	182.365.100,51	182.365.100,51	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>1.547.209.910,19</b>	<b>977.001.479,82</b>	<b>1.061.485.789,64</b>	<b>0,00</b>	<b>2.761.478,68</b>	<b>1.459.964.121,69</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>						
I) RATEI PASSIVI	41.271,78	0,00	41.271,78	0,00	0,00	0,00
II) RISCONTI PASSIVI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>41.271,78</b>	<b>0,00</b>	<b>41.271,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALE DEL PASSIVO (A+B+C+D)</b>	<b>5.108.513.966,01</b>	<b>1.087.137.820,04</b>	<b>1.168.947.335,51</b>	<b>46.110.180,13</b>	<b>1.358.604.353,66</b>	<b>3.714.210.276,81</b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>						
E) IMPEGNI OPERE DA REALIZZARE	407.133.031,04	0,00	0,00	0,00	392.329.655,36	14.803.375,68
F) CONFERIMENTI IN AZIENDE SPECIALI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G) BENI DI TERZI	55.986,67	0,00	0,00	0,00	55.986,67	0,00
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>	<b>407.189.017,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>392.385.642,03</b>	<b>14.803.375,68</b>

Pag. 163

DESCR. RIGA	IMPORTI PARZIALI	IMPORTI TOTALI	TOTALI COMPLESSIVI
<b>A) PROVENTI DELLA GESTIONE</b>			
1) PROVENTI TRIBUTARI	600.554.656,20		
2) PROVENTI DA TRASFERIMENTI	109.118.960,87		
3) PROVENTI DA SERVIZI PUBBLICI	34.216.538,62		
4) PROVENTI DA GESTIONE PATRIMONIALE	27.020.176,83		
5) PROVENTI DIVERSI	94.650.868,91		
6) PROVENTI DA CONCESSIONI DI EDIFICARE	630.000,00		
7) INCREMENTI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	0,00		
8) VARIAZIONI NELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, ECC (+/-)	0,00		
<b>TOTALE PROVENTI DELLA GESTIONE (A)</b>			<b>866.191.201,43</b>
<b>B) COSTI DELLA GESTIONE</b>			
9) PERSONALE	227.727.968,44		
10) ACQUISTO DI MATERIE PRIME E/O BENI DI CONSUMO	4.481.993,29		
12) PRESTAZIONI DI SERVIZI	388.312.340,41		
13) GODIMENTO BENI DI TERZI	12.338.752,75		
14) TRASFERIMENTI	35.305.532,31		
15) IMPOSTE E TASSE	12.782.560,85		
16) QUOTE DI AMMORTAMENTO D'ESERCIZIO	38.337.468,94		
<b>TOTALE COSTI DI GESTIONE (B)</b>			<b>719.286.616,99</b>
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE (A-B)</b>		<b>146.904.584,44</b>	
<b>C) PROVENTI E ONERI DA AZIENDE SPECIALI E PARTECIPATE</b>			
17) UTILI	0,00		
18) INTERESSI SU CAPITALE DI DOTAZIONE	0,00		
19) TRASFERIMENTI AD AZIENDE SPECIALI E PARTECIPATE	4.681.915,51		
<b>TOTALE (C) (17+18+19)</b>		<b>-4.681.915,51</b>	
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA (A-B+/-C)</b>			<b>-4.681.915,51</b>
<b>D) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
20) INTERESSI ATTIVI	2.112.110,70		
21) INTERESSI PASSIVI			
- SU MUTUI E PRESTITI	35.458.267,70		
- SU OBBLIGAZIONI	10.717.944,79		
- SU ANTICIPAZIONI	0,00		
- PER ALTRE CAUSE	13.378,84		
<b>TOTALE (D) (20-21)</b>			<b>-44.077.480,63</b>
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>			
PROVENTI			
22) INSUSSISTENZE DEL PASSIVO	51.931.096,27		
23) SOPRAVVIVENENZE ATTIVE	33.738.224,83		
24) PLUSVALENZE PATRIMONIALI	0,00		
TOTALE PROVENTI (E.1) (22+23+24)		<b>85.669.321,10</b>	
ONERI			
25) INSUSSISTENZE DELL'ATTIVO	1.432.656.545,21		
26) MINUSVALENZE PATRIMONIALI	0,00		
27) ACCANTONAMENTO SVALUTAZIONE CREDITI	0,00		
28) ONERI STRAORDINARI	20.000.841,13		
TOTALE ONERI (E.2) (25+26+27+28)		<b>1.452.657.386,34</b>	
<b>TOTALE (E) (E.1-E.2)</b>			<b>-1.366.988.065,24</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO (A-B+/-C+/-D+/-E)</b>			<b>-1.268.842.876,94</b>

## ALLEGATI

I presenti allegati contengono informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella Nota Integrativa, della quale costituiscono parte integrante.

- Rendiconto finanziario;
- Prospetto della movimentazione delle immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie per il periodo chiuso al 31 dicembre 2013;
- Prospetti di cui al punto 22) dell'art. 2427 Codice Civile "Leasing immobile Torre Nord con metodo finanziario".



**RENDICONTO FINANZIARIO**  
**(€/000)**

	2013	2012
<b>A Disponibilità monetarie iniziali</b>	<b>12.293</b>	<b>13.464</b>
<b>B Flusso monetario da attività di esercizio</b>		
Risultato d'esercizio	(500)	(890)
Ammortamenti	2.005	2.122
Variazioni TFR	36	38
Variazione altri fondi (incluso fondo differite)	(142)	304
Variazione delle rimanenze	21.720	207
Variazione dei crediti, ratei e risconti attivi	4.864	(85)
Variazione dei debiti, ratei e risconti passivi	(3.207)	(368)
	<b>24.776</b>	<b>1.328</b>
<b>C Flusso monetario investimenti immobilizzazioni</b>		
Investimenti/disinvestimenti in immobilizzazioni		
- immateriali	(6)	(3)
- materiali	11.375	(775)
- finanziarie	2	0
	<b>11.371</b>	<b>(778)</b>
<b>D Flusso monetario da attività di finanziamento</b>		
Nuovi finanziamenti		
Rimborsi finanziamenti	(35.192)	(1.721)
Riserve e risultato a nuovo		
Conferimento dei Soci		
	<b>(35.192)</b>	<b>(1.721)</b>
<b>E Distribuzione utili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>F Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)</b>	<b>955</b>	<b>(1.171)</b>
<b>G Disponibilità monetarie nette finali</b>	<b>13.248</b>	<b>12.293</b>

**BI) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

<b>7</b>		<b>Software</b>	<b>Totale</b>
	costo originario	79.212	79.212
	acquisti	9.089	9.089
	ammortamenti accumulati	- 62.046	- 62.046
	ammortamenti dell'esercizio azzerando fondo ammort. svalutazioni accumulate svalutazioni dell'esercizio	- 8.247	- 8.247
	<b>TOTALE</b>	<b>18.008</b>	<b>18.008</b>

<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>18.008</b>
--------------------------------------------	---------------

**BII) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

<b>1</b>	<b>Terreni e fabbricati</b>	<b>Rimesse Ami</b>	<b>Edificio Via Giotto</b>	<b>Edificio S. Quirico</b>	<b>Edificio Via Monfenera</b>	<b>Mercato Bolzaneto</b>	<b>Totale</b>
	costo originario	10.229.634	2.788.867	6.056.593	28.385	30.970.471	50.073.950
	terreno	2.547.964	697.217	1.514.148	-	-	4.759.329
	Cessioni	- 11.678.117	-	-	-	-	- 11.678.117
	Acquisti accumulati	588.913	38.207	-	2.621	57.246	686.987
	Acquisti dell'esercizio	-	30.526	-	73	58.908	89.507
	ammortamenti accumulati	- 1.425.192	- 971.309	- 1.929.608	-	- 3.309.633	- 7.635.742
	ammortamenti dell'esercizio	- 263.202	- 85.728	- 181.698	-	- 1.026.719	- 1.557.347
	<b>TOTALE</b>	<b>-</b>	<b>2.497.780</b>	<b>5.459.435</b>	<b>31.079</b>	<b>26.750.273</b>	<b>34.738.567</b>
<b>2</b>	<b>Impianti e Macchinari</b>	<b>Imp. Telem. Torre Nord</b>	<b>Imp. Elettr. Condiz. Idr.</b>				<b>Totale</b>
	costo originario	104.524	4.373.152				4.477.676
	Acquisti accumulati	-	391.489				391.489
	Acquisti dell'esercizio	-	228.352				228.352
	ammortamenti accumulati	- 61.826	- 1.240.444				- 1.302.270
	ammortamenti dell'esercizio	- 12.253	- 331.255				- 343.508
	<b>TOTALE</b>	<b>30.445</b>	<b>3.421.294</b>				<b>3.451.739</b>
<b>3</b>	<b>Altri beni</b>	<b>Macchine Elettroniche</b>	<b>Mobili e Attrezz. Ufficio</b>	<b>Automezzi</b>	<b>Impianti generici</b>	<b>Immob. In corso</b>	<b>Totale</b>
	costo originario	65.594	1.309.555	9.600	3.500	1.902.378	3.290.627
	Dismissioni	- 22.767	- 2.390				- 25.157
	Acquisti accumulati	20.235	-	-	9.965	639.565	669.765
	Acquisti dell'esercizio	650	-	-	-	72.003	72.653
	ammortamenti accumulati	- 50.422	- 1.044.596	- 9.600	- 3.758	-	- 1.108.376
	ammortamenti dell'esercizio	- 3.522	- 87.837	-	- 1.683	-	- 93.042
	<b>TOTALE</b>	<b>9.768</b>	<b>174.732</b>	<b>-</b>	<b>8.024</b>	<b>2.613.946</b>	<b>2.806.470</b>

<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>40.996.776</b>
------------------------------------------	-------------------

<b>Movimentazioni partecipazioni iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie</b>					
Società	Valore d'iscrizione in S.P.Im. 31/12/2012	% S.P.Im.	Descrizione variazione	Importo variazione	Valore d'iscrizione in S.P.Im. 31/12/2013
TONO S.P.A.	58.078.604	100%			58.078.604
SAN BARTOLOMEO S.R.L.	700.000	55%			700.000
SVI S.R.L. in liquidazione	0	100%			0
S.G.M. S.C.P.A.	<u>78.500</u>	25%			<u>78.500</u>
	<b>58.857.104</b>				<b>58.857.104</b>

<i>Leasing 2003 (Torre Nord porzione 1)</i>	<b>2013</b>
Valore di iscrizione all'attivo del bene in leasing	70.000.000
Ammortamento: vita residua utile 62 anni	874.633
Fondo ammortamento	10.525.074
Valore netto del bene in leasing	59.474.926
Debito finanziario verso la società di leasing	45.318.437
Canoni leasing competenza nell'anno	(3.347.584)
Quota interesse di competenza	664.330
Quota plusvalenza competenza 2013 per lease back	1.063.986

<i>Leasing 2007 (Torre Nord porzione 2)</i>	<b>2013</b>
Valore di iscrizione all'attivo del bene in leasing	25.000.000
Ammortamento: vita residua utile 58 anni	335.420
Fondo ammortamento	2.561.868
Valore netto del bene in leasing	22.438.132
Debito finanziario verso la società di leasing	11.059.784
Canoni leasing competenza anno	(1.295.187)
Quota interesse di competenza	167.004

**Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite CCIAA di Genova – autorizzazione n° 17119 del 16/05/2002 emanata dall’Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Liguria**

**La presente copia su supporto informatico è conforme all’originale cartaceo sottoscritto conservato agli atti presso la sede sociale**

**Il Legale Rappresentante  
Ing. Tommaso Cabella  
Amministratore Unico**

|