

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

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

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

## Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
7) altre	829.945	880.566
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>829.945</b>	<b>880.566</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	99.017.723	96.492.277
2) impianti e macchinario	2.136.233	2.257.707
4) altri beni	87.205	29.145
5) immobilizzazioni in corso e acconti	23.968.693	24.904.777
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>125.209.854</b>	<b>123.683.906</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
<b>1) partecipazioni in</b>		
a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	109.900	109.900
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>109.900</b>	<b>109.900</b>
<b>2) crediti</b>		
<b>c) verso controllanti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale crediti verso controllanti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>		
<b>Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>d-bis) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.492	1.492
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>1.492</b>	<b>1.492</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>1.492</b>	<b>1.492</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>111.392</b>	<b>111.392</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>126.151.191</b>	<b>124.675.864</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
4) prodotti finiti e merci	64.098.552	65.019.570
<b>Totale rimanenze</b>	<b>64.098.552</b>	<b>65.019.570</b>
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	916.528	1.101.171
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>916.528</b>	<b>1.101.171</b>
<b>2) verso imprese controllate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	886.735	511.095
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>886.735</b>	<b>511.095</b>
<b>3) verso imprese collegate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.063.746	1.392.509
<b>Totale crediti verso imprese collegate</b>	<b>1.063.746</b>	<b>1.392.509</b>
<b>4) verso controllanti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	433.876	1.115.094

Totale crediti verso controllanti	433.876	1.115.094
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	108.810	128.599
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	108.810	128.599
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	520.137	627.039
Totale crediti tributari	520.137	627.039
5-ter) imposte anticipate	2.604.591	2.811.707
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	75.068	116.626
Totale crediti verso altri	75.068	116.626
Totale crediti	6.609.491	7.803.840
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	5.060.635	9.296.710
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide	5.060.635	9.296.710
Totale attivo circolante (C)	75.768.678	82.120.120
D) Ratei e risconti	273.336	298.564
Totale attivo	202.193.205	207.094.548
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	102.391.900	102.391.900
IV - Riserva legale	135.293	23.828
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	2.384.325	510.268
Riserva avanzo di fusione	627.775	627.775
Varie altre riserve	18.614.757	18.370.976
Totale altre riserve	21.626.857	19.509.019
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	49.028	2.229.304
Totale patrimonio netto	124.203.079	124.154.051
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	6.784.878	6.784.878
4) altri	5.971.853	7.187.615
Totale fondi per rischi ed oneri	12.756.731	13.972.493
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	335.384	305.176
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.513.401	5.631.596
esigibili oltre l'esercizio successivo	45.603.604	48.948.460
Totale debiti verso banche	51.117.005	54.580.056
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.078.454	1.359.102
Totale debiti verso fornitori	2.078.454	1.359.102
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	202.337	199.181
Totale debiti verso imprese controllate	202.337	199.181
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	22.825
Totale debiti verso imprese collegate	0	22.825

11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	835.203	1.144.887
Totale debiti verso controllanti	835.203	1.144.887
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.500	157.613
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	6.500	157.613
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.312.843	1.563.922
Totale debiti tributari	1.312.843	1.563.922
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	41.140	39.414
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	41.140	39.414
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	280.238	277.829
Totale altri debiti	280.238	277.829
Totale debiti	55.873.720	59.344.829
E) Ratei e risconti	9.024.291	9.317.999
Totale passivo	202.193.205	207.094.548

## Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.300.898	9.709.272
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(516.967)	(1.224.386)
5) altri ricavi e proventi		
altri	3.238.351	6.396.442
Totale altri ricavi e proventi	3.238.351	6.396.442
Totale valore della produzione	11.022.281	14.881.328
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	736.638	577.203
7) per servizi	3.049.995	2.642.358
8) per godimento di beni di terzi	10.337	7.189
9) per il personale		
a) salari e stipendi	440.931	452.544
b) oneri sociali	135.074	138.214
c) trattamento di fine rapporto	36.643	61.535
e) altri costi	24.837	41.006
Totale costi per il personale	637.485	693.299
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	72.373	68.624
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.077.611	2.047.365
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	248.324
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.149.984	2.364.313
12) accantonamenti per rischi	30.046	865.375
14) oneri diversi di gestione	2.127.862	3.716.716
Totale costi della produzione	8.742.347	10.866.453
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.279.934	4.014.875
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	50.413	12.444
Totale proventi diversi dai precedenti	50.413	12.444
Totale altri proventi finanziari	50.413	12.444
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.990.040	1.455.146
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.990.040	1.455.146
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.939.627)	(1.442.702)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	0
Totale svalutazioni	0	0
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	340.307	2.572.173
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	84.969	151.830

imposte relative a esercizi precedenti	(806)	(35)
imposte differite e anticipate	207.116	214.587
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	23.513
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	291.279	342.869
21) Utile (perdita) dell'esercizio	49.028	2.229.304

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2023 31-12-2022

### Rendiconto finanziario, metodo indiretto

#### A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)

Utile (perdita) dell'esercizio	49.028	2.229.304
Imposte sul reddito	291.279	342.869
Interessi passivi/(attivi)	1.939.627	1.442.702
(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	2.279.934	4.014.875
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuta contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	66.689	926.909
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.149.984	2.115.988
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	363.511	(4.294.759)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuta contropartita nel capitale circolante netto	2.580.184	(1.251.862)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	4.860.118	2.763.013
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	921.018	2.435.405
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	184.643	(353.421)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	719.352	1.016.288
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	25.228	317.515
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	276	(502.629)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.167.478)	(215.052)
Totale variazioni del capitale circolante netto	683.039	2.698.106
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	5.543.157	5.461.119
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.939.627)	(1.442.702)
(Imposte sul reddito pagate)	(93.748)	(603.561)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(657.495)	(1.320.482)
Altri incassi/(pagamenti)	881.329	711.454
Totale altre rettifiche	(1.809.541)	(2.655.291)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.733.616	2.805.828

#### B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(4.484.888)	(5.913.359)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	(302.471)
Disinvestimenti	(21.752)	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0
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)	(4.506.640)	(6.215.830)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(118.195)	488.851
Accensione finanziamenti	0	1.750.000
(Rimborso finanziamenti)	(3.344.856)	(2.788.228)
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(3.463.051)	(549.377)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(4.236.075)	(3.959.379)
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	9.296.710	13.256.089
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	9.296.710	13.256.089
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	5.060.635	9.296.710
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.060.635	9.296.710
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0



# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

## Nota integrativa, parte iniziale

### Principi di redazione

#### STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 di cui la presente Nota costituisce parte integrante, è stato redatto in conformità alla normativa del codice civile, interpretata ed integrata dai principi e criteri contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) ed infine, ove mancanti e in quanto non in contrasto con le norme e i principi contabili italiani, da quelli emanati dall'International Accounting Standard Board (I.A.S.B.).

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

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

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

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

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

#### CRITERI DI VALUTAZIONE

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

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 in osservanza dell'art. 2426 del codice civile e dei citati principi contabili sono i seguenti:

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

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

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

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

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

Nel bilancio si è provveduto a separare il valore dei terreni incluso nel valore dei fabbricati secondo la percentuale forfettariamente stabilita del 20%. I terreni non sono assoggettati ad ammortamento. L'immobile adibito a mercato ortofrutticolo, pervenuto alla Società in seguito alla fusione della controllata S.C.M., ha un periodo di ammortamento pari alla durata del diritto di superficie 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 similari per zone e tipologia. Il costo include tutti i costi di acquisto e i costi sostenuti per portare le rimanenze nelle condizioni in cui si trovano alla data di Bilancio (l'imposta di registro versata all'atto dell'acquisto stesso, le spese notarili, nonché i lavori straordinari realizzati costituiscono un incremento del valore dell'unità immobiliare).

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

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

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

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

Inoltre i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

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

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

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

**Fondi rischi ed oneri** - I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione. I rischi

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

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

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

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

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

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

Inoltre, gli Amministratori evidenziano anche il venir meno di alcune circostanze normative che rendevano

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Rendiconto Finanziario

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

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

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

La somma algebrica dei flussi finanziari di ciascuna categoria sopraindicata rappresenta la variazione netta (incremento

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

L'OIC 10 introduce le seguenti modifiche:

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

#### **ALTRE INFORMAZIONI**

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

#### **MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI**

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

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

#### **OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)**

Per una 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	1.053.582	1.053.582
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	173.017	173.017
<b>Valore di bilancio</b>	880.566	880.566
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	21.752	21.752
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	(21.374)	(21.374)
<b>Altre variazioni</b>	(50.999)	(50.999)
<b>Totale variazioni</b>	(50.621)	(50.621)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	1.024.336	1.024.336
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	151.643	151.643
<b>Valore di bilancio</b>	829.945	829.945

I software sono ammortizzati su 5 esercizi. La quota per l'anno 2023 è di Euro 21.346.

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 843.027 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 Minorette 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	133.193.265	6.800.329	1.459.256	24.904.777	166.357.627
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	36.700.988	4.542.622	1.430.111	-	42.673.721
<b>Valore di bilancio</b>	96.492.277	2.257.707	29.145	24.904.777	123.683.906
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	571.516	165.452	70.969	3.839.832	4.647.769
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	3.928.745	-	-	(3.928.745)	0
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	197.038	-	-	-	197.038

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	1.777.776	286.926	12.855	-	2.077.557
<b>Svalutazioni effettuate nell'esercizio</b>	-	-	-	-	0
<b>Altre variazioni</b>	-	-	54	(847.171)	(847.117)
<b>Totale variazioni</b>	2.525.447	(121.474)	58.168	(936.084)	1.526.057
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	137.496.487	6.965.781	1.530.225	23.968.693	169.961.186
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	38.478.764	4.829.548	1.443.020	-	44.751.332
<b>Valore di bilancio</b>	99.017.723	2.136.233	87.205	23.968.693	125.209.854

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

Il fondo ammortamento corrisponde alle quote di ammortamento cumulate dalla stipula dei contratti al 31 dicembre 2023 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

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 2023 per Euro 5.972.258.

#### 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 2023 per Euro 19.411.609.

#### - MERCATO ORTOFRUTTICOLO BOLZANETO - VIA SARDORELLA

L'immobile ha subito un incremento di Euro 76.283 relative a migliorie. Il valore del bene, al netto degli ammortamenti cumulati per Euro 13.023.895, è di Euro 19.940.898.

#### MERCATO DEI FIORI BOLZANETO - VIA SARDORELLA NC

L'importo di Euro 4.333.013 al 31 dicembre 2023 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.

#### - 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 23.838. Il valore complessivo dei beni è di Euro 4.196.724. Il decremento pari a Euro 197.038 è dovuto alla cessione dell'immobile sito in Via Cremeno 37. 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 4.725.025, ammonta a Euro 2.136.233. Nel totale non è compreso l'importo di Euro 104.524 relativo ad impianti e l'importo di Euro 31.633 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 2023 il valore degli immobili è stato incrementato per Euro 1.527.690 relativi agli stati avanzamento lavori. A maggio 2023 è pervenuto da Filse il primo contributo per i 18 alloggi pari ad Euro 108.677, a novembre 2023 il secondo contributo per i 106 alloggi pari a Euro 629.816, a dicembre il secondo contributo per i 18 alloggi pari a Euro 108.677; il valore degli immobili al 31 dicembre 2023 ammonta ad Euro 8.752.462.

L'importo di Euro 81.724 è relativo ai lavori di rifacimento della copertura del Mercato ortofrutticolo affidati 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 e ad oggi sono in corso alcune attività di finitura il cui completamento è stato prorogato a seguito di alcune verifiche e pertanto sarà completato entro marzo 2024. L'importo al 31 dicembre 2023 ammonta a Euro 2.464.719.

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 1.933.096 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.

L'importo di Euro 6.616.917 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 401.545.

### 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	-	109.900	109.900
<b>Valore di bilancio</b>	0	109.900	109.900
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)</b>	-	-	0
<b>Svalutazioni effettuate nell'esercizio</b>	-	-	0
<b>Totale variazioni</b>	0	-	0
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	0	109.900	109.900
<b>Valore di bilancio</b>	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
<b>Crediti immobilizzati verso imprese controllanti</b>	0	0	0	0	0	-
<b>Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>	0	0	0	-	-	-
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	1.492	0	1.492	1.492	0	0
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	1.492	0	1.492	1.492	0	0

L'importo di Euro 1.492 si riferisce principalmente a depositi cauzionali su utenze gas e luce.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
<b>S.V.I. srl in liquidazione</b>	Genova	03564380107	100.000	0	(1.546.797)	(1.546.797)	100,00%	0
<b>Totale</b>								0

La controllata SVI srl in liquidazione ha chiuso l'esercizio 2023 in pareggio.

La legge 29 dicembre 2022, n. 197 ha introdotto la possibilità di definire in maniera agevolata le liti pendenti alla data del 1/1/2023. La Società ha pertanto richiesto un parere al proprio legale e in data 6 febbraio 2023 l'Avv. Luca Robustelli ha ritenuto che l'adesione alla definizione agevolata fosse opportuna a fronte del permanente rischio rappresentato dal possibile nuovo annullamento, da parte della Cassazione, dell'ultima sentenza della Commissione Tributaria Regionale e della conseguente aleatorietà del nuovo giudizio di rinvio.

Alla luce di quanto sopra la controllata SVI Srl ha presentato in data 3 aprile 2023 istanza di sospensione del giudizio ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 197 della suddetta legge, optando per il pagamento rateale previsto dal comma 194 della legge di bilancio e dal successivo D.L. n. 34/2023; Le prime tre rate sono state regolarmente pagate nell'esercizio 2023, rimangono da saldare le ulteriori e ultime quattro rate entro l'anno 2024.

La Corte Suprema di Cassazione in data 1 febbraio 2024 ha confermato la correttezza della procedura attuata da SVI Srl e l'assenza di diniego da parte dell'Agenzia delle Entrate, pertanto ha dichiarato estinto il processo

E' ancora pendente in capo alle società SVI e SPIm il procedimento in Corte di Appello relativo alla richiesta di risarcimento riguardante un contenzioso civile; il legale incaricato ritiene probabile la chiusura della vertenza entro fine dicembre 2024 e di conseguenza addivenire alla chiusura dell'attività liquidatoria e successiva estinzione della Società.

### 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	10.621	664.803	232.681	35,00%	109.900
<b>Totale</b>								109.900

I dati esposti si riferiscono al bilancio al 31 dicembre 2023 della collegata Società Gestione Mercato S.C.p.A. in corso di approvazione. L'assemblea dei soci si è riunita il 27 marzo 2024.

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 232.681.

### 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	-	1.492	1.492
<b>Totale</b>	0	0	1.492	1.492

## Attivo circolante

### Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	65.019.570	921.018	64.098.552
<b>Totale rimanenze</b>	65.019.570	921.018	64.098.552

A fine esercizio 2023 il valore totale del magazzino ammonta a Euro 64.098.552 di cui:

- Euro 49.035.059 immobili abitativi ex Tono;
- Euro 13.561.041 immobili commerciali Spim;
- Euro 1.502.452 immobili abitativo e commerciale ex Ri.Genova.

Nel corso dell'esercizio non ci sono state nuove acquisizioni di immobili destinate a magazzino. L'immobile di Palazzo Galliera, acquistato con atto notaio Piero Biglia in data 31 ottobre 2023, è stato iscritto tra le immobilizzazioni in corso essendo un progetto di prossima realizzazione.

Nell'esercizio in oggetto sono state vendute 14 unità immobiliari ad uso abitativo. Il valore di magazzino venduto ammonta a Euro 1.626.888, il provento realizzato è di Euro 171.620.

Per la vendite dell'immobile di Piazza S. Bartolomeo degli Armeni 3/4 è stato utilizzato il fondo svalutazione

magazzino stanziato nell'esercizio 2022 a copertura del minor valore di realizzo.

Nel corso dell'esercizio in esame le palazzine site in Via Gorizia civ 1 distinte con gli interni 1 e 2 sono state oggetto di demolizione per una possibile realizzazione di posti auto scoperti. A tal proposito è stato dato incarico al professionista Ing. Gavagnin Marco di redigere una stima del valore di mercato del terreno fabbricabile che rimane dopo la demolizione. La perizia ammonta ad Euro 77.500. Il valore di magazzino al 31 dicembre 2023 registra pertanto una svalutazione pari ad Euro 25.337 dovuto dalla differenza tra il valore contabile e il valore di mercato, incrementato delle opere di demolizione eseguite per la modifica del sito.

Il valore di alcuni immobili è stato incrementato di Euro 731.311 così suddivisi:

- Euro 357.416 su immobili SPim per manutenzione straordinaria realizzata in corso d'anno
- Euro 373.894 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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.101.171	(184.643)	916.528	916.528
<b>Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante</b>	511.095	375.640	886.735	886.735
<b>Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante</b>	1.392.509	(328.763)	1.063.746	1.063.746
<b>Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.115.094	(681.218)	433.876	433.876
<b>Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante</b>	128.599	(19.789)	108.810	108.810
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	627.039	(106.902)	520.137	520.137
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	2.811.707	(207.116)	2.604.591	
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	116.626	(41.558)	75.068	75.068
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>7.803.840</b>	<b>(1.194.349)</b>	<b>6.609.491</b>	<b>4.004.900</b>

#### Crediti verso clienti

Sono iscritti al valore di presunto realizzo che coincide con il valore nominale per Euro 916.528.

Il fondo svalutazione crediti ammonta complessivamente a Euro 340.744.

Il fondo svalutazione crediti nel corso dell'esercizio 2023 è stato utilizzato per Euro 71.809 ed incrementato per Euro 30.046.

#### Crediti verso controllate

SPIM vanta un credito di Euro 824.709 per transazioni regolate tramite c/c di corrispondenza e Euro 62.027 derivanti da consolidato fiscale. Il maggior credito è dovuto al pagamento delle prime tre rate a seguito dell'adesione alla definizione agevolata Legge 197/2022.

#### Credito verso collegata

Il credito verso S.G.M., pari a Euro 1.063.746, è costituito da fatture emesse per Euro 213.500 relativo a canoni di locazione del mercato Ortofrutticolo ed Euro 850.246 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 433.876 sono costituiti per Euro 222.745 da fatture da emettere relative ad attività tecniche e saldo energia elettrica, Euro 211.131 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 108.810 costituiti da Euro 102.710 verso AMT per riaddebito IMU e verso AMIU per Euro 6.100 per prestazioni di servizi.

#### Crediti diversi

I crediti diversi ammontano a Euro 75.068.

Si tratta di crediti verso banche per interessi attivi maturati al 31 dicembre 2023 di Euro 29.408; il conto include inoltre

conguagli di amministrazioni condominiali per Euro 31.479; fornitori c/anticipi per Euro 5.850 e altri crediti per importi minori pari a Euro 8.331.

#### Crediti tributari

I crediti tributari, pari a Euro 520.137, sono principalmente costituiti da acconti Ires e Irap calcolati sulla base dell'esercizio precedente per Euro 478.387; dal credito iva per Euro 6.529; da Euro 19.848 chiesti a rimborso e pervenuti a Spim della cessazione della controllata San Bartolomeo in liquidazione, da Euro 15.373 per crediti per imposte su ritenute Condominio Torre A.

#### Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate ammontano ad Euro 2.604.591; Euro 207.116 sono state rilasciate nell'esercizio.

#### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

### Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	9.296.710	(4.236.075)	5.060.635
<b>Assegni</b>	0	-	0
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	0	-	0
<b>Totale disponibilità liquide</b>	9.296.710	(4.236.075)	5.060.635

La variazione delle disponibilità liquide nell'esercizio, pari a 4,2 milioni di Euro circa, è principalmente riconducibile al pagamento dei fornitori (circa 1,7 milion) per gli investimenti quali il progetto dei 124 alloggi, immobili di Via Porro e Campasso e la fine costruzione del Mercato dei Fiori, l'acquisizione del diritto di superficie di Palazzo Galliera (circa 1,8 milioni). Nell'esercizio in esame sono stati restituiti circa 800 mila euro a seguito dell'incremento degli interessi passivi sui finanziamenti.

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
<b>Ratei attivi</b>	0	-	-
<b>Risconti attivi</b>	298.564	(25.228)	273.336
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	298.564	(25.228)	273.336

I risconti attivi, diminuiti nell'esercizio, per Euro 25.210 sono riepilogati nella successiva tabella.

#### Risconti attivi

APE Credito Carige - imposta sostitutiva	2.130
Drop box social media	20
Aruba PEC	31
Mentelocale-pubblicità gennaio 2024	600
TIM - compet. Gen/Feb 2024	284
Fastphone - competenza 2024	280
GMG - canone manutenzione Geim 2024	254
Pianeta software- Protocollo facile 2024	353
Infocert - Legalinvoice pro competenza 2024	14
DigitalPA- Piattaforma acquisti competenza 2024	874

DigitalPA- Software trasparenza competenza 2024	1.447
Immobiliare.it - Pubblicaz. Campagna banner 2023-2024	122
Wingsof - Dominio web competenza 2024	97
Edinet-licenza d'uso software	20
MIPS Informatica - licenze Autocad 2023/2024	1.022
Mediocredito Italiano Spa -commiss.rev.istruttoria prolung. durata	166.406
Banco BPM Spa - commiss.istruttoria mutuo	44.908
Banco BPM Spa - imposta sostitutiva mutuo	5.613
Banca Carige Spa - commiss.istruttoria mutuo	5.253
Diritto UTIF generatore corrente	179
Totale risconti attivi	229.907
Costi anticipati	
Comune di Genova - lavori imperm Corso A.Podestà	43.428
Totale costi anticipati	43.428
Totale ratei e risconti attivi	273.336

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi			
Capitale	102.391.900	-	-	-			102.391.900
Riserva legale	23.828	-	111.465	-			135.293
Altre riserve							
Riserva straordinaria	510.268	-	1.874.058	-			2.384.325
Riserva avanzo di fusione	627.775	-	-	-			627.775
Varie altre riserve	18.370.976	-	243.781	-			18.614.757
Totale altre riserve	19.509.019	-	2.117.839	0			21.626.857
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-			0
Utile (perdita) dell'esercizio	2.229.304	2.229.304	-	-	49.028	49.028	49.028
Totale patrimonio netto	124.154.051	2.229.304	2.229.304	0	49.028	124.203.079	

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva IAS 17	13.318.332
Riserva "San Giorgio" - conferimento immobili da Comune Genova	5.296.425
Totale	18.614.757

Nel corso dell'esercizio 2023 il patrimonio netto, dal punto di vista della consistenza complessiva, si è incrementato di euro 49.028 pari all'utile netto dell'esercizio 2023.

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

- destinazione dell'utile netto 2022 a riserva legale per euro 111.465, a riserva straordinaria per euro 1.874.058 ed per l'importo di euro 243.781 alla "Riserva IAS 17" relativo al saldo dell'effetto positivo registrato nel 2022.

Si rammenta che la "Riserva IAS 17", del valore di Euro 13.318.332, 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	-	-
Riserva legale	135.293	UTILI	B	135.293	-
Altre riserve					

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per altre ragioni
Riserva straordinaria	2.384.325	UTILI	A-B-C	2.384.325	200.013
Riserva avanzo di fusione	627.775	CAPITALE	A-B-C	627.775	-
Varie altre riserve	18.614.757	CAPITALE	E	-	-
<b>Totale altre riserve</b>	<b>21.626.857</b>			<b>3.012.100</b>	<b>-</b>
<b>Totale</b>	<b>124.154.051</b>			<b>3.147.393</b>	<b>-</b>
Quota non distribuibile				135.293	
Residua quota distribuibile				3.012.100	

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	13.318.332	CAPITALE	E
Riserva "San Giorgio" - conferimento immobili da Comune Genova	5.296.425		
<b>Totale</b>	<b>18.614.757</b>		

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
<b>Valore di inizio esercizio</b>	6.784.878	7.187.615	13.972.493
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Accantonamento nell'esercizio	-	34.159	34.159
Utilizzo nell'esercizio	-	1.249.921	1.249.921
Altre variazioni	-	-	0
<b>Totale variazioni</b>	<b>0</b>	<b>(1.215.762)</b>	<b>(1.215.762)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>6.784.878</b>	<b>5.971.853</b>	<b>12.756.731</b>

Tra i fondi rischi risultavano iscritti:

- 1) il fondo stanziato nel 2012 a copertura del deficit patrimoniale della controllata SVI di Euro 147.446;
- 2) il "Fondo morosità incolpevole" erogato dal Comune di Genova al fine di sostenere inquilini disagiati allocati in alcuni immobili ex Ri.Genova. Il saldo all'inizio dell'esercizio ammontava a Euro 23.522, lo stanziamento del 2023 ammonta a Euro 34.159; è stato utilizzato nell'esercizio per Euro 47.616 ed ammonta, al 31 dicembre 2023, a Euro 10.065;
- 3) Il fondo svalutazione immobili a magazzino ammonta a Euro 4.065.334. Nell'esercizio in esame il fondo è stato utilizzato per Euro 490.689 a seguito delle vendite di due immobili a copertura del minor valore di realizzo.

4) il fondo di dotazione, pervenuto nel 2018 a seguito della fusione di Tono srl, ammonta ad Euro 869.606.

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 2023 ammonta a Euro 879.402 ed include l'onere residuo derivante dalla controversia sull'avviso di liquidazione relativa alle ultime quattro rate da versare nell'anno 2024 pari ad Euro 465.264 oltre interessi legali ed una lite per risarcimento danni anch'essa pendente presso la Suprema Corte per Euro 400.000.

6) il fondo rischi di Euro 350.294 stanziato nell'esercizio precedente per sanzioni relative agli anni 2017-2022 a seguito della definizione della rendita catastale del Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto nell'esercizio 2023 è stato rilasciato in quanto non dovute.

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

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

I debiti per trattamento di fine rapporto si sono incrementati di Euro 36.643 al lordo di variazioni e di utilizzo per Euro 8.250.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	305.176
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	36.643
Utilizzo nell'esercizio	5.692
Altre variazioni	(743)
Totale variazioni	30.208
Valore di fine esercizio	335.384

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

L'importo più rilevante della voce "debiti" è rappresentato dai debiti verso banche di totali Euro 51.117.005 che si riassumono di seguito:

Euro 29.671.640 - 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 2023.

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 2023 ammonta a Euro 476.479;

Euro 13.163.251 - finanziamento ipotecario Carige, relativo alla costruzione del mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto;

Euro 2.508.435 - finanziamento ipotecario BPM, stipulato il 6 agosto 2020 con scadenza 31 dicembre 2026, relativo ad investimenti e migliorie sugli immobili di proprietà, in particolare al rifacimento del tetto del mercato ortofrutticolo di Bolzaneto.

Euro 2.348.409 - 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 807.358 - 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 1.090.067 - 3 aperture credito ipotecarie Carige inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico;

Euro 978.898 -3 aperture credito ipotecarie BNL inerenti la ristrutturazione di immobili del Centro Storico;

Euro 72.468 - interessi passivi, spese.

#### Indebitamento S.P.Im. SpA

Mercato Ortofrutticolo Bolzaneto	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo Banca Carige	13.750.000	4.187.498	9.562.502	30/06/2040
Mutuo Banca Carige - 2 erogazione	4.750.000	1.149.250	3.600.750	31/12/2040
	18.500.000	5.336.749	13.163.251	
Mercato Bolzaneto rifacim. Tetto e altri investim.	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo BPM	4.000.000	1.491.565	2.508.435	31/12/2026
	4.000.000	1.491.565	2.508.435	
Mercato dei Fiori Bolzaneto	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo BPER	3.000.000	651.591	2.348.409	30/06/2027
	3.000.000		2.348.409	
Immobile Matitone	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Lease back Intesa Sanpaolo	70.000.000	40.328.360	29.671.640	30/06/2039
Lease back Intesa Sanpaolo - interessi raterizzati moratoria '20	595.599	119.120	476.479	
	70.595.599	40.447.480	30.148.119	
Immobili ad uso abitativo/comm.le	debito iniziale	rate pagate	residuo capitale	scadenza
Mutuo Banca Carige - Untoria 3	323.741	44.771	278.970	30/06/2042
Mutuo Banca Carige - Virgo Potens 1	612.581	84.193	528.388	30/09/2044
	936.322	128.964	807.358	
APE credito Banca Carige - Untoria 3	374.630	104.663	269.967	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	49.300	140.700	26/11/2035

APE credito BNL 284974 Cosimo 16	295.000	185.224	109.776	31/12/2026
APE credito BNL 284975 Bernardo 28	295.000	188.960	106.040	31/12/2026
APE credito BNL 284976 Croce Bianca 1	1.325.000	561.918	763.082	31/12/2028
	3.479.630	1.410.665	2.068.965	

Debiti vs. banche per interessi passivi, commissioni e oneri bancari 72.468  
**TOTALE INDEBITAMENTO al 31/12/2023 51.117.004**

	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
<b>Debiti verso banche</b>	54.580.056	(3.463.051)	51.117.005	5.513.401	45.603.604	45.603.604
<b>Debiti verso fornitori</b>	1.359.102	719.352	2.078.454	2.078.454	-	-
<b>Debiti verso imprese controllate</b>	199.181	3.156	202.337	202.337	-	-
<b>Debiti verso imprese collegate</b>	22.825	(22.825)	0	0	-	-
<b>Debiti verso controllanti</b>	1.144.887	(309.684)	835.203	835.203	-	-
<b>Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>	157.613	(151.113)	6.500	6.500	-	-
<b>Debiti tributari</b>	1.563.922	(251.079)	1.312.843	1.312.843	-	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	39.414	1.726	41.140	41.140	-	-
<b>Altri debiti</b>	277.829	2.409	280.238	280.238	-	-
<b>Totale debiti</b>	59.344.829	(3.471.109)	55.873.720	10.270.116	45.603.604	45.603.604

I debiti verso fornitori, pari a Euro 2.078.454, sono derivanti dalle operazioni commerciali e fornitura di servizi, principalmente concluse nell'esercizio, riguardanti gli stati avanzamenti lavori dei cantieri sui progetti della costruzione del Mercato dei Fiori e dei 124 immobili in convenzione uso Social Housing.

I debiti verso controllate, pari a Euro 202.337 sono originati dall'adesione al consolidato fiscale verso SVI Srl in liquidazione.

I debiti verso controllante, pari a Euro 835.203, riguardano fatture per Euro 72.000 il saldo per la cessione del diritto di superficie per il nuovo Mercato dei Fiori; per Euro 3.638 per fatture da ricevere per servizi resi; 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 2.269 per assicurazioni immobili Spim.

I debiti verso le imprese controllate dalla controllante, pari a Euro 6.500 sono derivanti da prestazioni di pubblicità.

I debiti tributari, pari ad Euro 1.312.843, sono costituiti per la voce principale dall'IMU sul Mercato Ortofrutticolo per gli anni 2017-2022 che ammonta ad Euro 1.167.648, definita a seguito di istanza in autotutela; per la parte restante sono costituiti da debiti verso l'Erario per IRAP e IRES di competenza dell'esercizio.

Le principali poste della voce "altri debiti" di Euro 280.238 sono:

- i depositi cauzionali su contratti di locazione di Euro 169.322;
- i depositi cauzionali su gare di locazione/vendite di Euro 14.035;
- i debiti vs. amm.ri di condominio per spese condominiali ordinarie e straordinarie ammontano a Euro 22.303;
- debito vs. personale dipendente per ferie maturate e non godute, ratei di 14a, Rol per Euro 52.671;
- il debito per compensi e spese del Collegio Sindacale pari a Euro 15.060;
- altri debiti pari per Euro 6.847 qui sotto rappresentati.

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

Debiti tributari	saldo 31/12/2023	saldo 31/12/2022	Variazione
Ritenute cod. 1001	21.726	15.648	6.078
Ritenute cod. 1040	14.907	13.539	1.368
Ritenute cod. 1004		3.826	- 3.826
Ires corrente	-	22.360	- 22.360

Irap corrente	84.969	122.158	- 37.189
IVA Split Payment su fatt. PA	19.621	212.581	- 192.960
IVA - liquidazione dicembre			-
Imposta bollo virtuale	3.898	4.038	- 140
IMU - Mercato Ortofrutticolo 2017-2022	1.167.648	1.167.648	-
Imposta sost.rival. TFR	74	1.688	- 1.614
Imposta Anac -gara appalti		435	- 435
<b>Totale</b>	<b>1.312.843</b>	<b>1.563.922</b>	<b>- 251.078</b>

Debiti vs/Istituti previdenza e sicurezza sociale	saldo 31/12/2023	saldo 31/12/2022	Variazione
Debito vs. INPS	25.521	23.968	1.553
Debito vs. INPS su ferie,ROL, 14e	15.264	15.103	161
Debito vs. EST	211	202	9
Debito vs. Fonte	144	141	3
<b>Totale</b>	<b>41.140</b>	<b>39.414</b>	<b>1.726</b>

Altri debiti	saldo 31/12/2023	saldo 31/12/2022	Variazione
IMU - rimborso immobili in comodato	5.226	5.226	-
Personale ratei 13e, 14e e ferie	52.671	52.114	557
Depositi cauzionali	183.357	178.849	4.508
Emolumenti organi sociali	15.060	5.376	9.684
Amm.ni condominio	22.303	30.653	- 8.350
Altri debiti	1.620	1.053	567
Compartecipazione spese straordinarie -Danzarte		4.558	- 4.558
<b>Totale</b>	<b>280.238</b>	<b>277.829</b>	<b>2.408</b>

### 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	18.548.009	18.548.009	32.568.996	51.117.005
Debiti verso fornitori	-	-	2.078.454	2.078.454
Debiti verso imprese controllate	-	-	202.337	202.337
Debiti verso imprese collegate	-	-	-	0
Debiti verso controllanti	-	-	835.203	835.203
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	6.500	6.500
Debiti tributari	-	-	1.312.843	1.312.843
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	41.140	41.140
Altri debiti	-	-	280.238	280.238
<b>Totale debiti</b>	<b>18.548.009</b>	<b>18.548.009</b>	<b>37.325.711</b>	<b>55.873.720</b>

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 4 milioni di Euro, finalizzato alla realizzazione di investimenti e migliorie sugli immobili di proprietà, in particolare al rifacimento del tetto del mercato ortofrutticolo di Bolzaneto, è assistito da un ipoteca di Euro 8 mil.

Si segnala, infine, il debito di Euro 29.671.640 verso Mediocredito riclassificato secondo i principi contabili IAS 17 rappresenta il capitale residuo del piano di ammortamento del leasing.

### Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

## **Ratei e risconti passivi**

I Risconti passivi di Euro 9.024.291 sono costituiti:

- dalla plusvalenza su Lease Back IAS 17 per Euro 4.557.956. 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 24.807;

- 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
<b>Risconti passivi</b>	9.317.999	(293.708)	9.024.291
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	9.317.999	(293.708)	9.024.291

### Risconti passivi

Plus lease back da Ias 17	4.557.956
Risconti passivi su affitti	24.807
Cassa Deposito Prestiti	4.441.528
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>9.024.291</b>

## 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 8.300.898.

I ricavi derivanti da vendite di immobili ammontano a Euro 1.394.457. Nello specifico sono stati venduti 14 immobili ad uso abitativo realizzando una plusvalenza sul valore di magazzino pari a Euro 171.620.

I ricavi derivanti dalle locazione ammontano a Euro 6.906.441. Nel dettaglio:

- Spim ha prodotto ricavi da locazione commerciale per Euro 5.633.014 e locazioni ad uso abitativo per Euro 225.520;
- ex Tono ha prodotto ricavi da locazioni ad uso abitativo per Euro 1.047.907.

I ricavi per riaddebito spese di amministrazione agli inquilini ammontano a Euro 1.471.183 di cui:

- Euro 1.099.101 in capo ad immobili Spim
- Euro 372.082 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 189.597, il riaddebito ad AMIU per perizia di stima immobile Euro 13.000; i ricavi per riaddebito a inquilini di spese contrattuali e bolli Euro 34.562.

Infine, i ricavi di incidenza eccezionale ammontano a Euro 647.495 e sono dettagliati in uno schema successivo.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite immobili	1.394.457
Proventi Immobiliari	6.906.441
<b>Totale</b>	<b>8.300.898</b>

#### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Liguria	8.300.898
<b>Totale</b>	<b>8.300.898</b>

### Costi della produzione

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

Cancelleria e stampati	4.260
Materiali vari	998
Carburanti	34
Acquisti ex Tono	34
<b>Totale</b>	<b>5.327</b>

Costi relativi a immobili da rivendere (voce B6bis)

Manut. Straordinarie su immobili da rivendere	357.416
Manut. Straordinarie su immobili da rivendere ex Tono	373.894
<b>Totale</b>	<b>731.310</b>

**TOTALE VOCE B6 a bilancio** **736.637**

Costi per servizi (B7)	
Spese legali e notarili	68.113
Consulenze	52.299
Compensi e spese organi sociali	84.723
Spese condominiali	219.878
Acqua e gas	6.810
Energia elettrica	1.063.952
Servizi di pulizia e vigilanza	8.683
Supervisione e gestione impianti	384
Certificazione bilanci	28.000
Revisione soc. controllate e altre attività	5.250
Spese per assicurazioni	25.842
Spese per assistenza informatica	20.490
Spese vitto alloggio	30
Spese telefonia fissa e mobile	7.668
Mensa	19.589
Spese di rappresentanza	62
Contributi associativi	1.265
Prestazioni da riaddebitare al Comune di Genova	24.667
Prestazioni da riaddebitare al Comune di Genova PNRR	103.848
Spese varie automezzi	3.961
Servizi inerenti lavoro interinale	2.013
Commissioni e oneri bancari/postali	6.912
Aggiornamento professionale	3.325
Pubblicità	26.170
Prestazioni relaive al Mercato Ortofrutticolo	375
Prestazioni Gen-ius da riaddebitare Iren	58.094
Prestazioni Gen-ius da riaddebitare Condominio Torre Nord	259.397
Manutenz. specifiche immobili di proprietà	2.776
Costi e prestazioni relativi a immobili di proprietà	11.647
Altre prestazioni	117.004
Prestazioni di servizi in abbonamento	8.121
Altre prestazioni c/Tono	116.885
Spese condominiali c/Tono	726.298
Sopravveniente passive/attive e altri oneri straord.	- 34.536
<b>Totale</b>	<b>3.049.995</b>

## Godimento beni di terzi (voce B8)

Canoni noleggio altri beni	2.770
Canoni noleggio fotocopiatrice	2.631
Canoni noleggio automobile	4.936
<b>Totale</b>	<b>10.337</b>

## Costi del personale (voce B9)

Salari e stipendi	440.931
Oneri sociali	135.075
Trattamento fine rapporto	36.643
Costo lavoro interinale	24.836
<b>Totale</b>	<b>637.485</b>

## 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
<b>Debiti verso banche</b>	1.984.813
<b>Altri</b>	5.227
<b>Totale</b>	<b>1.990.040</b>

Gli oneri finanziari ammontano a Euro 1.990.040 e sono così costituiti:

#### LEASING

Euro 1.072.757 - Intesa Sanpaolo / leasing Matitone IAS 17

#### MUTUI BANCARI IPOTECARI

Euro 190.645 - BPM per rifacimento copertura mercato Bolzaneto

Euro 549.345 - BPER per Mercato ortofrutticolo di Bolzaneto;

Euro 38.482 - BPER per ristrutturazioni di Piazza Virgo Potens 1 e Vico Untoria 3;

Euro 20.046 - BPER per Mercato Fiori

#### APERTURE DI CREDITO IPOTECARIE

Euro 55.586 - Carige ristrutturazione immobili di Vico Untoria, Vico del Roso, Via S. Bernardo, etc.

Euro 57.952 - BNL ristrutturazione immobili di Vico dietro il Coro di S. Cosimo, Piazza S. Bernardo, Vico Croce Bianca

Importi minori per Euro 5.227 sono relativi agli interessi passivi su depositi cauzionali e imposte.

I proventi finanziari ammontano a Euro 50.413 e sono così costituiti:

- interessi attivi bancari Euro 50.403;

- altri proventi finanziari Euro 10.

## 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
<b>A5 Altri ricavi e proventi</b>	361.321	Rilascio fondo AdE per eccedenza
<b>A5 Altri ricavi e proventi</b>	3.157	Rimborso canone manutenzione
<b>A5 Altri ricavi e proventi</b>	334	Deposito cauzionale
<b>A5 Altri ricavi e proventi</b>	293.984	Plus lease back Matitone IAS 17
<b>A5 Altri ricavi e proventi</b>	100	Risarcimenti assicurativi
<b>A1 Ricavi delle prestazioni</b>	578	Chiusura posizione clienti
<b>B7 Servizi</b>	11.960	Rimborso ADE spese legali Mercato

Voce di ricavo	Importo	Natura
B7 Servizi	46.573	Conguagli amministrazione
B7 Servizi	242	Iva su fattura estera
B7 Servizi	2.344	Tardiva registrazione contratto SGM
B7 Servizi	90	Credito inv.pubblicitari
<b>Totale</b>	<b>720.683</b>	

L'importo di Euro 361.321 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. L'importo si riferisce in particolare alle prime tre pagate, oltre interessi legali.

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 11.960 è riferito al rimborso da parte dell'Agenzia delle Entrate di spese legali inerenti

L'importo di Euro 46.573 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.

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

Voce di costo	Importo	Natura
A5 - Altri Ricavi vendite e prestazioni	10.000	Transazione Vendita Cremeno
A5 - Altri Ricavi vendite e prestazioni	54.454	Mancanza di requisiti credito imprese energivore
B7 - Servizi	12	Iva su spese postali Nexive
B7 - Servizi	16.406	Spese condominiali anni precedenti
B7 - Servizi	325	Penalità noleggio
B7 - Servizi	2.500	Spese eredità giacenti
B7 - Servizi	1.600	Spese pubblicità 2022 Mentelocaleweb
B14 - oneri diversi	3.588	Spese ricorso Tar Garden
<b>Totale</b>	<b>88.885</b>	

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

- Euro 54.454 riferiti al credito d'imposta per l'acquisto di energia elettrica a determinate condizioni non riconosciute per mancanza di requisiti;
- Euro 10.000 inerenti una transazione per manutenzione straordinaria legata all'acquisto dell'immobile di Via Cremeno 37
- Euro 16.406 riferite a spese di amministrazione a conguaglio degli anni precedenti in quanto al momento della predisposizione del bilancio non erano ancora state rendicontate dagli amministratori;
- Euro 2.500 riferiti a spese legali per eredità giacenti a seguito decesso inquilini ai fini del recupero degli alloggi.

## 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 291.279. L'IRAP corrente dell'esercizio è pari a euro 84.969, mentre l'utilizzo delle imposte anticipate a conto economico risulta pari a euro 207.116 (segno: dare), oltre proventi per minori imposte esercizi precedenti per euro 806. 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 fiscali.

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
<b>A) Differenze temporanee</b>		
Totale differenze temporanee deducibili	10.090.436	4.689.747
Totale differenze temporanee imponibili	24.318.561	24.318.561
Differenze temporanee nette	14.228.124	19.628.813
<b>B) Effetti fiscali</b>		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	3.219.099	754.058
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	195.651	11.465
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	3.414.750	765.523

## Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
FONDO IMU DEDUCIBILE MERCATO BOLZANETO	603.285	-	603.285	24,00%	144.788	-	-
COSTI COMPETENZA FUTURA	5.550	11.224	16.774	24,00%	4.026	-	-
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	381.839	(41.763)	340.076	24,00%	81.618	-	-
FONDO SVALUTAZIONE MAGAZZINO	4.931.243	(490.689)	4.440.554	24,00%	1.065.733	-	-
LEASE BACK	4.983.732	(293.984)	4.689.748	24,00%	1.125.540	3,90%	182.900

## Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

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

## Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
	Ammontare	Imposte anticipate rilevate
<b>Perdite fiscali</b>		
dell'esercizio	365.326	
Totale perdite fiscali	365.326	
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	-	0

---

Le imposte anticipate nel 2023 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 l'utilizzo del fondo svalutazione magazzino. 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	12
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>13</b>

La Società al 31 dicembre 2023 contava 13 dipendenti (numero medio 13,17).

Nell'esercizio hanno dato le dimissioni un' impiegata del reparto Marketing e un impiegato con contratto interinale di supporto al reparto tecnico per pensionamento.

Sono stati assunti 2 dipendenti a tempo determinato per rafforzare il reparto tecnico ed il reparto marketing.

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

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

### **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

	Importo
<b>Garanzie</b>	<b>15.120.000</b>
di cui reali	15.120.000
<b>Passività potenziali</b>	<b>15.120.000</b>

#### **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 - Atto di avveramento e contratto di locazione**

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.

Nei primi mesi dell'esercizio 2024 sono pervenute manifestazioni di interesse per la locazione e la ristrutturazione, che sono tutt'ora all'esame.

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.

#### **EX CINEMA NAZIONALE - MOLASSANA 37**

Come esposto al punto 4A) su impulso della Civica Amministrazione, SPIM ha nel frattempo affidato lo sviluppo del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economico aggiornato secondo il nuovo codice degli appalti D. Lgs. 36/2023 di



Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2022	31/12/2021
A) Valore della produzione	938.479.568	958.838.995
B) Costi della produzione	879.520.879	870.114.702
C) Proventi e oneri finanziari	(4.675.626)	(23.383.932)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	4.653.486	22.188.443
Imposte sul reddito dell'esercizio	11.484.215	11.051.731
Utile (perdita) dell'esercizio	47.452.334	76.477.073

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di destinare l'utile di esercizio pari a Euro 49.028 come segue:

- 5% pari a Euro 2.451 a riserva legale
- Euro 46.577 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")

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 Bercilli 4/22		900	erogaz. Mensili
Via Torricelli 7/26		310	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/6		4.000	23/01/2023
Via N.Cambiaso 221/2		4.000	23/01/2023
Via Bologna 7/11 sc.b		3.173	15/03/2023
Via Bonfadio 4/7		4.096	15/03/2023
Piazza S.Bernardo 28/3		6.600	12/04/2023
Via A.Potens 1A/3		3.932	18/05/2023
Piazza S.Bernardo 28/2		5.948	13/10/2023

Contributo regionale di social housing di cui alle D.G.R. Filse - C.F



## **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 aperti nel biennio 2020-2021 i cui effetti saranno oggetto della futura gestione dell'azienda.

## **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.





**BILANCIO DI ESERCIZIO  
2023**

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 49.028 (al netto di ammortamenti di Euro 2.149.984 e imposte per Euro 291.279), e una differenza fra i costi e i ricavi della gestione caratteristica di Euro 2.279.934.

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.

## **La Società**

SPIM è la Società in house, partecipata al 100% dal Comune di Genova, costituita per la gestione del processo di dismissione, valorizzazione e gestione di una parte del patrimonio comunale; per la promozione e realizzazione di interventi immobiliari al servizio della Civica Amministrazione e dei cittadini.

Nel corso dell'anno 2023 SPIM ha realizzato vendite di immobili per 1,4 milioni ed attualmente gestisce un patrimonio residuo di 1.149 unità immobiliari. Fra le sue proprietà, immobile di particolare interesse sono senz'altro la Torre Nord, simbolo della città noto come "Matitone", il centro agroalimentare di Bolzaneto ed il Mercato dei Fiori. Nell'esercizio 2023 ha proseguito gli investimenti nel settore del Social Housing promuovendo i bandi per la locazione di alloggi liberi a canone moderato.

SPIM, il cui ruolo strategico si è definito negli ultimi esercizi con la riqualificazione di aree fondamentali per lo sviluppo economico e la rigenerazione urbana della città impegnando, in assoluta prevalenza, risorse proprie.

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

1. **Interventi di Social housing**
2. **Acquisizioni immobili storici, costruzioni e riqualificazioni immobiliari**
3. **Vendite immobiliari**
4. **Attività di gestione e locazione immobiliare**
5. **Manutenzioni cicliche ed efficientamento energetico**

## **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 pubblicato il bando pubblico per la costituzione di una graduatoria di housing sociale 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.

### **1A) “Programma locale per la casa di social housing” ex Delibera di Giunta Regionale 1082/2009**

E' stato sottoscritto un accordo con il Comune di Genova – Direzione Politiche della Casa 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 ai primi 106 alloggi il progetto è diviso in due lotti; a dicembre 2021 sono stati avviati i cantieri per entrambi i lotti con previsione di fine lavori entro maggio 2024 per il lotto 1 a seguito di un prolungamento delle tempistiche dovute diverse varianti in corso d'opera, mentre per quanto riguarda il lotto 2 i lavori sono stati completati a giugno 2023 e quindi in linea con le previsioni. Per quanto riguarda i 18 alloggi nel mese di settembre 2022 è stata avviata l'apertura del cantiere ed i relativi lavori sono stati completati a settembre 2023, quindi con un lieve prolungamento dovuto all'esecuzione di alcune finiture.

Per l'individuazione dei conduttori, attraverso i menzionati bandi specifici, è stata realizzata una piattaforma informatica dedicata alla gestione delle graduatorie suddivise per categoria di housing sociale; l'accesso alla piattaforma avviene tramite un apposito link pubblicato sul sito

istituzionale della nostra società; è in ogni caso consentita l'iscrizione al portale anche attraverso domanda cartacea, al fine di non escludere utenti non dotati di mezzi informatici.

A partire dal mese di settembre 2023 sono stati pubblicati i primi bandi per la locazione a canone moderato e dal mese di dicembre sono stati stipulati i primi contratti di locazione.

## **1B) Vie Porro e Campasso – progetto di riqualificazione**

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. In via preliminare sono state completate tutte le attività legate allo sgombero degli appartamenti, mentre sono in fase di ultimazione le attività di efficientamento energetico. L'efficientamento energetico del primo edificio di Via Porro civ. 6 è stato completato nel mese di luglio 2023, mentre sono ancora in corso le attività di efficientamento energetico di Via Porro civ. 5 e civ. 11 la cui stima di completamento è fissata per giugno 2024, registrando a carico di Iren Smart Solution assegnataria della gara indetta per l'efficientamento importanti ritardi che costringono SPIM a continui richiami e censure. Il Comune di Genova nel 2023 ha richiesto di integrare il progetto di efficientamento energetico, con il sostanziale abbattimento delle barriere architettoniche, attraverso la realizzazione di 4 nuovi ascensori (2 per ogni civico) con il conseguente prolungamento delle tempistiche di completamento globale. Per quanto riguarda Via del Campasso civ. 39-41 nel mese di aprile 2023 sono state avviate le attività di efficientamento energetico con l'obiettivo temporale di completare questo appalto entro dicembre 2023, al fine di usufruire dei benefici fiscali; ad oggi sono tuttavia ancora in corso le attività a seguito di ritardi accumulati da Iren Smart Solutions che pertanto risulta quindi in penale contrattuale; inoltre i maggiori oneri derivanti dalla riduzione degli sgravi fiscali residui a cui SPIM non ha potuto accedere resteranno a carico della medesima Iren Smart Solutions. Nei primi mesi del 2024 si è completata la ristrutturazione interna degli appartamenti di Via Porro civ. 6; per i restanti edifici sono ancora in corso le attività di progettazione; la sola progettazione della ristrutturazione interna di Via Porro 5 è stata completata ed è prevista la pubblicazione della gara d'appalto per i lavori entro marzo 2024.

Una volta completata la ristrutturazione degli alloggi i futuri conduttori saranno individuati con le modalità già descritte al precedente paragrafo.

## 1C) Pre 12-14

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 pubblicistica 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 15/05/2023 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 provvisorie. In data 31/05/2023 è stato stipulato il relativo Contratto D'Appalto. A seguito dello sviluppo della progettazione esecutiva SPIM, in data 25/07/2023, ha consegnato i lavori la cui data di ultimazione ad oggi è prevista entro febbraio 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.

## 2. ACQUISIZIONE IMMOBILI STORICI, COSTRUZIONE E RIQUALIFICAZIONI IMMOBILIARI

### 2A) Costruzione nuovo Mercato dei Fiori

La Civica Amministrazione ha affidato alla sua controllata SPIM la progettazione e costruzione in area ex Cociv adiacente all'attuale mercato ortofrutticolo, di un manufatto di circa 1.800 mq coperti e 6.000 mq scoperti atto ad ospitare il Nuovo Mercato dei Fiori.

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

Nel 2022 sono state concluse le attività di cantiere legate alla realizzazione del nuovo Mercato. Da novembre 2022 il Mercato infatti risulta operativo e aperto agli utenti. E' stato effettuato a maggio 2023 il collaudo tecnico-amministrativo in linea con quanto previsto.

### 2B) Riqualificazione copertura del mercato ortofrutticolo di Bolzaneto

I lavori di rifacimento della copertura del Mercato ortofrutticolo sono stati affidati ad un'ATI composta da Co.sy.be (capogruppo) e l'impresa Borgatta Emilio srl. I lavori cominciati a fine 2020 sono stati ultimati a dicembre 2022 e ad oggi sono in corso alcune attività di finitura e il collaudo tecnico-amministrativo il cui completamento è stato prorogato a seguito di alcune verifiche necessarie sulle attività svolte e pertanto sarà completato entro marzo 2024. L'importo per l'intero intervento ammonta a circa 2,5 milioni di Euro; l'importo dei lavori ha subito un aumento dei costi dei materiali legato alla particolare congiuntura a livello mondiale.

### 2C) Palazzo Galliera

La valorizzazione e la vendita di Palazzo Galliera in via Garibaldi, con accesso da salita S. Francesco, sito in posizione strategica nel cuore del centro storico di Genova, si colloca nell'ambito della convenzione sottoscritta fra il Comune di Genova e la sua controllata SPIM per il realizzo di immobili di proprietà della Civica Amministrazione.

Il progetto di recupero dell'immobile prevede la destinazione delle aree relative alla foresteria a residenze di pregio.

Per la valorizzazione dell'immobile sono previste due diverse soluzioni tecniche, una che prevede la realizzazione di un immobile ad uso ricettivo di alto profilo (long stay hotel) mentre la seconda prevede la realizzazione di residenze di pregio. Dal punto di vista dell'operazione sono invece allo studio due tipologie di operazioni; la prima prevede l'alienazione dell'immobile e il progetto definitivo tramite gara ad evidenza pubblica; la seconda ipotesi prevede la costituzione di una new-co con soggetto privato sviluppatore nella quale SPIM partecipi, mantenendo il controllo del 51%, mediante conferimento, mentre il soggetto privato apporterebbe il contributo finanziario per la realizzazione della riqualificazione.

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

## **2D) Mercato ovo avicolo 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 ovo avicolo, con decorrenza dal 1 novembre 2019 fino al 31 dicembre 2050 al canone annuo di Euro 20.959. L'immobile è oggetto di una convenzione stipulata fra il Comune di Genova e 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

E" 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.

### **3. VENDITE IMMOBILIARI**

#### **3A) Immobili residenziali**

I ricavi derivanti da vendite di immobili ammontano a Euro 1.394.457; sono stati venduti 14 immobili ad uso abitativo realizzando una plusvalenza sul valore di magazzino pari a Euro 171.620.

#### **3B) Cremeno 37 (ex Scuola)**

La società nel mese di marzo 2023 ha ricevuto offerta da parte di un soggetto privato che ha sottoscritto l'atto di compravendita realizzata nel mese di giugno 2023.

### **4. ATTIVITA' DI GESTIONE E LOCAZIONE IMMOBILIARE**

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

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/decesso 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.



#### 4A) Ex Cinema Nazionale – Molassana 37

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.

Nel corso dell'esercizio sono state avviate le opere preliminari di messa in sicurezza dell'immobile propedeutiche allo sgombero interno, attività completate nel mese di agosto 2023, con una piccola dilazione temporale dovuta alle condizioni degli ambienti interni rivelatesi peggiori del previsto. Parallelamente è stato conferito un incarico per lo sviluppo di un progetto di fattibilità tecnico-economico che è stato completato nel mese di maggio 2023; in data 23 maggio 2023 è stata aperta un'assemblea pubblica, con la partecipazione di SPIM e del vicesindaco e assessore ai Lavori Pubblici Pietro Piciocchi, dove il Presidente del Municipio IV Media Valbisagno Maurizio Uremassi ha sottolineato la strategicità del rilancio dell'immobile come polo culturale e volano economico per il quartiere.

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 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 Economico aggiornato secondo il nuovo codice degli appalti D. Lgs. 36/2023 di recente emanazione; ad oggi l'obiettivo sfidante è quello di portare a compimento tale progetto, che ha sostituito di fatto il Progetto Definitivo della precedente norma, entro giugno 2024 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.

#### **4B) Corso Podestà'/Via degli Archi – Lavori di impermeabilizzazione**

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.

#### **4C) 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 3.840.160.

#### **4D) Altri contratti di locazione Torre Nord**

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

- Mamo S.n.c. con canoni maturati nel 2023 pari a Euro 23.017. Il contratto scadrà a marzo 2025.

- Parcheggi al piano “quota 10”: si tratta di contratti di locazione individuale di posti auto. L’importo dei canoni del parcheggio ammonta a Euro 102.144.

#### **4E) Contratto di locazione dei locali da adibire a servizio di ristorazione**

E’ regolarmente proseguito nell’anno 2023 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’obbiettivo 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.

#### **4F) Mercato dei Fiori – 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.

#### **4G) Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto**

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.

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

#### **4H) Locazioni di immobili ad uso abitativo e commerciale**

I canoni di locazione fatturati nel 2023 sulle unità immobiliari ad uso abitativo ammontano a Euro 1.273.096; le locazioni su immobili ad uso commerciale ammontano a Euro 233.202.

#### **4I) 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.

A seguito della pubblicazione del bando 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.

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

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

## 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.

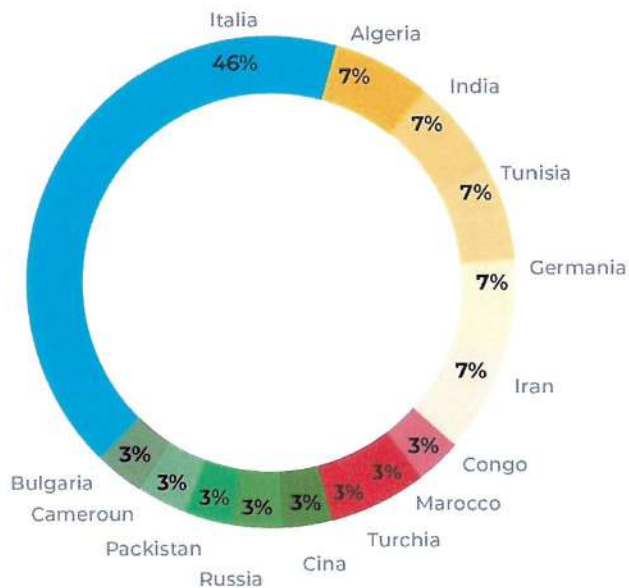


## Raphael Garnier

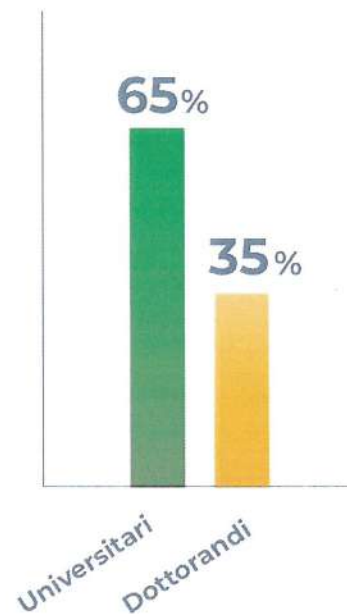
Very professional staff that help me to quickly rent a flat in the center.



### PROVENIENZA RICHIESTE



### TIPOLOGIA DI RICHIESTE



## MANUTENZIONI CICLICHE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Anche nel 2023 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.

Contestualmente agli interventi di efficientamento energetico previsti dal progetto Gen-lus, per ottimizzare il confort climatico all'interno della torre e il regolare funzionamento dell'impianto di climatizzazione è in corso l'installazione di cinque defangatori a servizio del circuito primario che permetterà di ridurre la presenza di fanghi nelle tubazioni garantendo una migliore efficienza e preservando nel tempo le apparecchiature di recente installazione quali ad esempio il gruppo frigorifero a servizio dei piani alti. Al fine di garantire nei periodi più caldi la funzionalità dell'impianto di condizionamento, anche in caso di malfunzionamenti impreveduti, si è provveduto ad interconnettere il nuovo gruppo frigorifero al vecchio. Sono stati infine eseguiti interventi di rilevanza minore sugli impianti quali: la sostituzione di alcune valvole sulle Unità di Trattamento Aria, la rifunzionalizzazione delle UTA 2.1 e 2.2 e la riparazione di un Gruppo Frigorifero a servizio dei piani bassi.

Oltre agli interventi sugli impianti di climatizzazione, si è resa necessaria la sostituzione di due pompe idrauliche a servizio dell'impianto idrico di distribuzione dei piani medi.

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.

Nel corso del 2023 sono emerse diverse criticità legate agli impianti meccanici della Torre Nord che necessiteranno nel 2024 di interventi manutentivi più rilevanti di quanto fatto negli anni passati.

## **5A) GEN-IUS**

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 Comune di Genova. Gli interventi messi in atto da IREN saranno totalmente 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 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 entro settembre 2023 ad eccezione della realizzazione del campo fotovoltaico per il quale SPIM è in attesa della trasmissione da parte di IREN Smart Solutions delle autorizzazioni da parte degli enti competenti.



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.

## **5B) GESTEAM**

SPIM, su impulso del Comune di Genova, già dal 2020 ha sviluppato un portale aziendale intranet di gestione immobiliare denominato "Gesteam" 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 Amministrazione 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.

## **STRUTTURA ECONOMICO FINANZIARIA DELLA SOCIETA'**

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;

- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale. Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio adottati in maniera estensiva e di seguito indicati.

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>STATO PATRIMONIALE</b>					
<b>Margini</b>					
Margine di disponibilità	57.038.886	62.704.766	68.177.665	74.328.914	75.867.238
Margine di struttura	- 1.656.833	- 521.813	636.084	2.539.821	6.631.903
Margine di tesoreria	- 29.162.124	- 24.077.405	- 18.810.157	- 8.764.336	- 14.464.317
<b>Indici</b>					
Indice di disponibilità	3,97	4,18	4,71	5,49	4,93
Indice di liquidità	0,69	0,88	0,50	0,72	0,57
Indice di copertura delle immobilizzazioni	0,99	1,00	1,01	1,02	1,06
Indipendenza finanziaria	61,50%	59,95%	58,66%	56,90%	56,85%
Leverage	1,63	1,67	1,70	1,76	1,75
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
<b>Margini</b>					
Margine operativo lordo (EBIT)	2.279.934	4.014.875	2.062.938	1.796.746	745.626
Risultato operativo (EBITDA)	4.459.964	7.244.563	4.197.206	4.486.545	3.439.638
<b>Indici</b>					
Return on Equity (ROE)	0,04%	1,80%	0,001%	0,003%	0,36%
Return on Investment (ROI)	1,13%	1,94%	0,99%	0,88%	0,36%
Return on Sales (ROS)	27,47%	41,35%	26,31%	21,64%	9,59%
<b>ALTRI INDICI E INDICATORI</b>					
Indice di rotazione del capitale investito (ROT)	4,11%	4,69%	3,77%	4,05%	3,79%
Flusso di cassa gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	4.860.118	1.836.104	3.292.472	3.451.455	3.465.263
Flusso di cassa gestione caratteristica dopo le variazioni del CCN	5.543.157	4.534.210	4.412.195	4.772.721	4.795.390
Rapporto tra PFN e EBITDA	10,33	6,25	9,98	8,99	12,63
Rapporto D/E (Debt/Equity)	41,16%	43,96%	45,22%	47,78%	45,04%
Rapporto oneri finanziari su MOL	44,62%	22,81%	35,12%	31,36%	40,64%
df	0	0	0	7.663.092	7.663.092
df	6.060.365	9.286.710	13.256.089	7.741.418	1.419.442
df	51.117.005	54.580.056	55.126.433	55.724.523	52.926.923

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

S.P.Im. S.p.A. - Rendicontazione obiettivi di DUP 2023			
<b>Obiettivo 1 - Equilibrio della gestione economico/patrimoniale</b>			
- Indicatore 1	Risultato esercizio non negativo	Obiettivo raggiunto	Utile esercizio 2023: € 49.028
<b>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</b>			
- Indicatore 1	Rapporto % fra il margine operativo lordo e il costo del personale: non inferiore rispetto alla media dei tre esercizi precedenti chiusi	Obiettivo raggiunto	Valore medio triennio preced. 620,23% Valore a rendiconto 699,62%
- Indicatore 2	Rapporto % fra costi di funzionamento per servizi B7 del CE e valore della produzione non superiore rispetto alla media del triennio precedente	Obiettivo non raggiunto	Valore medio triennio preced. 24,49% Valore a rendiconto 27,67%
<b>Obiettivo 3 - Rispetto obblighi trasparenza ed anticorruzione</b>			
- 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 6 dicembre 2023
- Indicatore 2	Aggiornamento piano triennale prevenzione corruzione e trasparenza	Obiettivo raggiunto	Il piano di programmazione triennale 2024-2026 sulla Trasparenza e Corruzione è stato pubblicato sul sito istituzionale della Società entro i termini previsti dall'Autorità al 31 gennaio 2024
- Indicatore 3	Attuazione delle misure di prevenzione della corruzione (PTPCT) definite dall'Ente nell'ambito di apposite check list	Obiettivo raggiunto	La società ha ottemperato all'invio della check list in ambito di Anticorruzione e Trasparenza in data 21/09/2023
<b>Obiettivo 4 - Valorizzazioni Immobiliari</b>			
- Indicatore 1	Accordo quadro di Programma Locale per la Casa "Social Housing 2009" (106+18 immobili oggetto di valorizzazione)	Obiettivo raggiunto	Relativamente ai primi 106 alloggi il progetto è diviso in due lotti; a dicembre 2021 sono stati avviati i cantieri per entrambi i lotti con previsione di fine lavori entro maggio 2024 per il lotto 1, mentre per quanto riguarda il lotto 2 i lavori sono stati completati a giugno 2023 e quindi in linea con le previsioni. Per quanto riguarda i 18 alloggi nel mese di settembre 2022 è stata avviata l'apertura del cantiere ed i relativi lavori sono stati completati a settembre 2023
- Indicatore 2	Progetto valorizzazione immobili di Via Porro e Via Campasso (project financing) - Programma residenziale di social-housing	Obiettivo raggiunto	Per gli immobili di Via Porro civ. 6 i lavori di efficientamento energetico sono stati completati a luglio 2023. Sono in corso le attività di efficientamento energetico di Via Porro civ 5 e civ 11 la cui stima di completamento delle opere è fissata a giugno 2024 a fronte della necessità espressa dalla Civica Amministrazione di rendere tutti gli immobili accessibili abbattendo le barriere architettoniche. Per quanto riguarda Via del Campasso 39-41 nel mese di aprile 2023 sono state avviate le attività di efficientamento con l'obiettivo temporale di completare anche questo appalto entro dicembre 2023; ad oggi sono tuttavia ancora in corso le attività a seguito di ritardi accumulati da Iren Smart Solutions.
<b>Attestazione che oltre l'80% del fatturato sia stato effettuato nello svolgimento dei compiti affidati dall'ente pubblico socio</b>			
		Si conferma che oltre l'80% del fatturato è stato effettuato nello svolgimento dei compiti affidati dal Comune di Genova a SPIM.	

	Media triennio 2011 - 2013	cons 2023	Prev. 2024	Prev. 2025	Prev. 2026
<b>PIANO DEL FABBISOGNO DEL PERSONALE</b>					
<b>Spesa del personale</b>					
<b>A</b>					
1 Retribuzioni lorde, salario accessorio e lavoro straordinario dipendente con contratto a tempo indeterminato e a tempo determinato o altre forme flessibili	413.358	440.931	479.618	486.000	487.168
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	0	0	0	0	0
3 Spese per collaborazione coordinata e continuativa, per contratti di somministrazione lavoro e per altre forme di rapporto di lavoro flessibile	30.891	24.837	0	0	0
4. Spese per personale con contratti di formazione lavoro	0	0	0	0	0
5 Contributi obbligatori e forme assicurative obbligatorie e/o discrezionali a carico del datore di lavoro, benefits etc	125.408	135.074	148.417	149.600	150.500
6 Accantonamenti ( TFR , rinnovo CCNL...)	37.651	36.643	43.500	47.542	48.000
7 Oneri per il nucleo familiare, buoni pasto (mensa)	46.341	19.589	23.101	23.000	23.100
8. Somme rimborsate ad altre società per personale utilizzato in distacco	0	0	0	0	0
9 Spese per la formazione e rimborsi per le missioni	3.009	3.325	5.000	5.000	5.000
10 Altri oneri	0	0	0	0	0
<b>TOTALE A)</b>	<b>656.658</b>	<b>660.399</b>	<b>699.636</b>	<b>711.142</b>	<b>713.768</b>
<b>B</b>					
1. Spese di personale totalmente a carico di finanziamenti comunitari o privati, la cui copertura sia direttamente correlata alla loro attività;	0	0	0	0	0
2 Spese per la formazione e rimborsi per le missioni;	3.009	3.325	5.000	5.000	5.000
3. Spese per il personale utilizzato (in distacco) presso altre società per cui è	0	0	0	0	0
4 Oneri derivanti da rinnovi contrattuali e/o relativi accantonamenti (per gli anni successivi al triennio 2011-2013);	0	0	0	0	0
5. Spese per il personale appartenente alle categorie protette (nei limiti delle assunzioni obbligatorie per legge);	0	0	0	0	0
6. Quota incentivante relativa a specifiche premialità direttamente correlate a voci di incrementi di ricavi;	0	0	0	0	0
7. Incentivi per la progettazione se previsti dalla normativa applicabile all'azienda.	0	0	0	0	0
<b>Totale B)</b>	<b>3.009</b>	<b>3.325</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
<b>Totale A-B</b>	<b>653.649</b>	<b>657.074</b>	<b>694.636</b>	<b>706.142</b>	<b>708.768</b>
<b>Dipendenti a tempo indeterminato</b>					
Numero totale dipendenti inizio anno (0101)	11	12	11	13	13
Assunzioni	1	0	2	0	0
Cessazioni	0	1	0	0	0
<b>Numero dipendenti a fine anno (31.12)</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
<b>Dipendenti a tempo determinato o altre forme flessibili</b>					
Numero totale dipendenti inizio anno (0101)	0	1	2	2	2
Assunzioni	0	2	2	0	0
Cessazioni	0	1	2	0	0
<b>Numero dipendenti a fine anno (31.12)</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Numero totale dipendenti a fine anno (31.12)</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
Margine Operativo Lordo aziendale	15.333	4.459.964	4.529.010	4.724.035	5.232.803
<b>Indice di produttività del personale aziendale (Totale MOL/A)</b>	<b>0,02</b>	<b>6,75</b>	<b>6,47</b>	<b>6,64</b>	<b>7,33</b>

## SOCIETA' 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 chiusura dell'attività liquidatoria (e conseguente estinzione della Società) dipende dalla definitiva chiusura dei contenziosi ancora in essere, principalmente relativi al contenzioso tributario con l'Agenzia delle Entrate.

Nel mese di febbraio 2022 è stato nominato l'avv. Luca Robustelli (in sostituzione dell'Avv. Marcello Bolognesi) al quale l'Amministratore di S.V.I. ha conferito procura a rappresentare e difendere la società in Cassazione in merito a tale contenzioso.

La legge 29 dicembre 2022, n. 197 ha introdotto la possibilità di definire in maniera agevolata le liti pendenti alla data del 1/1/2023, anche pendenti di fronte alla Suprema Corte di Cassazione. La controversia relativa all'avviso di liquidazione ricevuto dalla collegata S.V.I. Srl in liquidazione rientra nell'ambito applicativo di tali misure. Il liquidatore ha richiesto pertanto una consulenza legale e in data 6 febbraio 2023 l'Avv. Luca Robustelli ha espresso parere favorevole ritenendo l'adesione agevolata opportuna a fronte del permanente rischio rappresentato dal possibile nuovo annullamento e della conseguente aleatorietà del nuovo giudizio di rinvio. La vertenza pertanto si definisce con il pagamento di un importo pari al 15% del valore della controversia per un totale di Euro 826.585, oltre interessi legali. La Società ha optato per il pagamento rateale previsto dal comma 194 e dal successivo D.L. n. 34/2023; le prime tre rate sono state regolarmente versate restando da pagare le ultime ed ulteriori quattro rate entro l'anno 2024.

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.

E' invece ancora pendente in capo alle società S.V.I. Srl e SPIM. S.p.A. il procedimento in Corte di Appello relativo alla richiesta di risarcimento di danni da parte degli eredi Sigg. Luini e Melloni di Milano. Le società hanno vinto il primo grado di giudizio nel 2018 e con udienza del 2021 la Corte di Appello ha confermato la sentenza di primo grado. La controparte ha impugnato la sentenza e ad esito del processo la Corte di Appello di Genova con sentenza n. 1034/21 ha confermato la sentenza di primo grado. La controparte in data 7 aprile 2022 ha notificato ricorso in Cassazione. Le Società sono in attesa della fissazione dell'udienza di discussione.

Le Società nel corso del 2024 stanno valutando la possibilità di addivenire ad una definizione immediata e transattiva del contenzioso al fine di poter procedere con la definitiva chiusura dell'attività liquidatoria e conseguente estinzione della Società.

## **SOCIETA' COLLEGATE**

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

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

La Società collegata ha chiuso l'esercizio 2023 con un utile di Euro 10.621.

## **PERSONALE DIPENDENTE**

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

La Società contava 13 dipendenti al 31 dicembre 2023. Il 31 dicembre 2023 ha dato le dimissioni un'impiegata a tempo indeterminato per pensionamento; nel 2023 sono stati assunti 2 dipendenti a tempo determinato per rafforzare il reparto tecnico e il reparto marketing. La risorsa presente in azienda con contratto interinale di supporto al reparto acquisti ha dato le dimissioni per pensionamento.

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 non ancora rinnovato. In attesa del rinnovo, con un protocollo straordinario del 12 dicembre 2022, si sono stabiliti dei nuovi aumenti retributivi stabiliti sulla base dei livelli ed una tantum erogati nei mesi di gennaio e marzo 2023.

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 2023 è stato riconosciuto il bonus welfare per un valore di Euro 258,23 cadauno.

I costi complessivi per il personale registrati a bilancio per l'esercizio 2023 ammontano a Euro 637.485 (693.299 anno 2022).

## **EVOLUZIONE PREVEDEBILE DELLA GESTIONE**

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

- ⇒ Maggior impegno nell'individuazione di beni storici da riqualificare, valorizzare e restituire alla città, incidendo sul tessuto urbano, facilitando la fruizione di immobili propri e di terzi, generando opportunità di lavoro.
- ⇒ Destinazione di risorse nel campo del "social housing" con riguardo alle tematiche di efficientamento energetico e sviluppo territoriale sostenibile.
- ⇒ Nel breve termine verranno chiusi i cantieri aperti nel biennio 2020-2021 i cui effetti saranno oggetto della futura gestione dell'azienda.

## **Esenzione IMU per immobili con caratteristiche di alloggi sociali**

È stato più volte rilevato nel corso dei precedenti esercizi il dubbio sulla debenza del tributo in relazione agli immobili ricadenti nel patrimonio immobiliare a suo tempo trasferiti dal Comune di Genova e pervenuti a SPIM dalla fusione di Tono S.r.l., per i quali dal loro conferimento vige il vincolo di concederli in locazione ad inquilini aventi requisiti di emergenza abitativa ad un canone moderato, stabilito dal Comune di Genova, in base alle diverse capacità economiche degli aventi diritto.

L'onere annuale ammonta ad Euro 675.547, fino all'esercizio precedente non deducibile fiscalmente.

In relazione ad alcuni immobili di proprietà di SPIM, il Comune di Genova, recentemente, ha concluso convenzioni con cui, riconoscendo loro la qualifica di alloggi sociali in base al richiamo a quanto stabilito dal D.M. 22/4/2008, se ne prevede l'esenzione dal pagamento dell'IMU. Si tratta delle convenzioni n. 42590 del 27/4/2018 a rogito notaio Fusaro, relativa a n. 106 alloggi – vedi pag. 3 - n. 44300 del 21/06/2021 a rogito notaio Fusaro relativa a n. 18 – vedi pag. 3 e convenzione n. 54587 del 30/07/2021 a rogito Notaio Biglia relativa agli immobili siti in Via Porro e Via del Campasso – vedi pag. 4 -, tutti facenti parte di un Programma residenziale di Social Housing.

A tal riguardo è stato richiesto un parere legale all'Avvocato Renato Speciale sulla possibilità di esenzione dalla corresponsione dell'IMU in relazione agli immobili abitativi, confermando l'assimilazione degli immobili di SPIM agli alloggi sociali, portando gli stessi a godere della piena esenzione IMU.

Nel corso del mese di ottobre 2023 si è svolto un incontro con gli uffici delle Entrate Tributarie del Comune di Genova in cui è stato sottoposto il parere redatto dall'Avv. Speciale Renato.

In data 22 novembre 2023 la Direzione Tributi ha inviato riscontro alla relazione sopra citata in cui è possibile ravvisare gli estremi per l'esenzione IMU.

Nella seduta di Consiglio di amministrazione del 19 dicembre 2023, si è pertanto deciso di versare a saldo la differenza tra l'acconto già versato e il dovuto – *relativo solo agli immobili non locati* – registrando un credito utilizzato in compensazione del saldo generale IMU.



Il derivante beneficio economico di tale operazione compenserà l'esaurimento del fondo di dotazione, trasferito alla SPIM dal Comune di Genova in occasione della dismissione del patrimonio immobiliare al fine di dotare la Società degli strumenti idonei a sostenere i costi di carattere societario e fiscale concernenti gli immobili presi in carico con il vincolo di cui si è detto in precedenza. Si segnala a tale proposito che l'esaurimento di detto fondo coincide con la rilevazione dell'esenzione IMU in capo agli immobili indicati.

## **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO 2023**

### **PALAZZO GALLIERA - Atto di averamento e contratto di locazione**

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

Nei primi mesi dell'esercizio 2024 sono pervenute manifestazioni di interesse per la locazione e la ristrutturazione, che sono tutt'ora all'esame.

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.

### **Ex Cinema Nazionale – Molassana 37**

Come esposto al punto 4A) su impulso della Civica Amministrazione, SPIM ha nel frattempo affidato lo sviluppo del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economico aggiornato secondo il nuovo codice degli appalti D. Lgs. 36/2023 di recente emanazione; ad oggi l'obiettivo sfidante è quello di portare a compimento tale progetto, che ha sostituito di fatto il Progetto Definitivo della precedente norma, entro giugno 2024 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.

## **INDENNIZZO GRONDA – Autostrade per l'Italia**

In data 7 febbraio 2024 SPIM ha ricevuto da Autostrade per l'Italia una comunicazione relativa alla bozza di accordo amichevole relativa all'indennizzo conseguente l'apertura del cantiere per l'"Adeguamento sistema A7-A10-A12 nodo stradale e autostradale Genova". Come noto ciò comporterà l'occupazione di una parte dell'area interna al Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto, compromettendone l'ordinarietà delle attività di merci e persone. L'indennizzo oggetto dell'amichevole accordo ammonta a complessivi Euro 17.000.000 che saranno suddivisi tra Comune di Genova, SPIM e S.G.M., nelle rispettive qualità di titolare del diritto di superficie, proprietà cespite e società di gestione. La suddivisione dell'importo è attualmente oggetto di definizione con il Socio Comune di Genova.

## **CONTINUITA' AZIENDALE**

Non si rilevano a carico della società particolari incertezze dalla particolare congiuntura a livello mondiale tali da inficiare il presupposto della continuità aziendale che, pertanto, viene riscontrato dagli Amministratori alla data di redazione del presente bilancio. La previsione dei flussi finanziari nell'arco dei 12 mesi attesta la capacità della Società di evitare situazioni di sofferenza finanziaria.

## **CRITICITA' DI SPIM**

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 700.000 Euro;
- all'aumento dei tassi d'interesse su debiti bancari a tasso variabile, con conseguente appesantimento degli oneri finanziari.

## PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

Di seguito si riportano le tabelle inerenti il processo di valutazione del rischio secondo 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 le decisioni del CdA.
	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.

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	<p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- designazione del Responsabile dei lavori e, ove necessario, del Direttore dei lavori;</li> <li>- pianificazione delle fasi di lavorazione e la loro valutazione con particolare riferimento alle attività interferenti il contorno del cantiere;</li> <li>- predisposizione del Documento di Valutazione dei Rischi Interferenziali da inviare all'offerente ai fini della formulazione dell'offerta e parte integrante del contratto.</li> </ul>
	Reati ambientali	Violazione delle normative in tema distruzione e deterioramento ambientale	Basso	<p>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.</p>

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 Suite DitiPA. 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, impiantisco 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.
	Adegamento 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

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

## 1 - Rischio di mercato

Rappresenta il rischio che il valore delle attività e dei flussi di cassa futuri possano non essere quelli attesi. A questo proposito si ricorda che, in chiusura dell'esercizio 2017, era stato accantonato un fondo svalutazione immobili a magazzino che nell'esercizio in esame residua per Euro 4.065.334.

## 2 - Rischio di liquidità

Rappresenta il rischio che le risorse finanziarie della Società non siano adeguate a far fronte all'attività operativa e al rimborso delle passività assunte. Il rischio è limitato ai mancati introiti dei canoni di locazioni soprattutto legati ad immobili destinati ad uso commerciale specie a

seguito del rallentamento della ripresa economica come conseguenza dell'emergenza sanitaria e della recente crisi bellica.

### **3 - Rischio di credito**

Rappresenta sia il rischio di inadempimento delle obbligazioni assunte dai clienti sia il rischio connesso ai normali rapporti commerciali. I crediti verso clienti discendono esclusivamente dai canoni di locazione mensilmente addebitati ai conduttori: la Società ha sempre effettuato una gestione del credito attivando le necessarie attività di sollecito e recupero sia stragiudiziale che giudiziale 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.

### **RAPPORTI CON PARTI CORRELATE**

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 2023		
Parte Correlata	Natura Ricavi	Ricavi 2023
SVI SRL IN LIQUIDAZIONE	A5 - Prestazioni per contratti di servizio	500
S.G.M	A1 - Proventi fitti attivi	1.050.000
	A5 - Proventi diversi	5.496
COMUNE DI GENOVA	A1 - Proventi fitti attivi	4.111.119
	A5 - Prestazioni di servizio	264.912
	A5 - Proventi diversi	1.044.002
A.M.T. S.P.A	A5 - Rimborsi diversi IMU	189.597
A.M.I.U.S.P.A	A1 - Proventi fitti attivi	14.700
	A5 - Proventi vari per perizia stima immobili	13.000
Parte Correlata	Natura Costi	Costi 2023
COMUNE DI GENOVA	B7 - Spese prestazioni diverse	-1.442
Parte Correlata	Natura Immobilizzazioni	Immobilizzazioni 2023
COMUNE DI GENOVA	BII/1 - immobilizzazioni in Corso-Acquisto Palazzo Galliera	1.828.872
S.G.M	BII/1 - Immobilizz. Materiali - Fabbricati	76.283
Parte Correlata	Natura Crediti	Crediti 2023
SVI SRL IN LIQUIDAZIONE	CI 2)- Crediti finanziari	824.709
	CI 2) - Credito da consolidamento	62.027
S.G.M	CI 3) - Crediti per fatture emesse	213.500
	CI 3) - Crediti per fatture da emettere	246
	CI 3) - Crediti diversi	850.000
COMUNE DI GENOVA	CI 4) - Crediti per fatture emesse	
	CI 4) - Crediti per fatture da emettere	433.876
A.M.T. S.P.A	CI 5) - Crediti per fatture emesse	102.710
A.M.I.U.S.P.A	CI 5) - Crediti per fatture emesse	6.100
Parte Correlata	Natura Debiti	Debiti 2023
SVI SRL IN LIQUIDAZIONE	D9 - Oneri per adesione al consolidato fiscale	-202.337
COMUNE DI GENOVA	D10 - Debiti commerciali per fatture ricevute	-72.000
	D11 - Debiti diversi	-763.203
A.M.T. S.P.A	D10 - Debiti commerciali per fatture ricevute	6.500

## ALTRE INFORMAZIONI

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

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

La Società non dispone di sedi secondarie.



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

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

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

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

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

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

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

Ai sensi del successivo art. 14:

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

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

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

*Le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto dagli articoli 2447 e 2482-ter del codice civile, sottoscrivere 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 Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con gli altri Ministri competenti e soggetto a registrazione della Corte dei conti, possono essere autorizzati gli interventi di cui al primo periodo del presente comma [co. 5]”.*

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

## **1. DEFINIZIONI**

### **1.1. Continuità aziendale**

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

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

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

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

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

## 1.2. Crisi

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

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

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

## 2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI

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

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

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

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

## 2.1. Analisi di indici e margini di bilancio

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

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

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

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>STATO PATRIMONIALE</b>					
<b>Margini</b>					
Margine di disponibilità	57.038.886	62.704.766	68.177.665	74.328.914	75.867.238
Margine di struttura	- 1.656.833	- 521.813	636.084	2.539.821	6.631.903
Margine di tesoreria	- 29.162.124	- 24.077.405	- 18.810.157	- 8.764.336	- 14.464.317
<b>Indici</b>					
Indice di disponibilità	3,97	4,18	4,71	5,49	4,93
Indice di liquidità	0,69	0,88	0,50	0,72	0,57
Indice di copertura delle immobilizzazioni	0,99	1,00	1,01	1,02	1,06
Indipendenza finanziaria	61,50%	59,95%	58,66%	56,90%	56,85%
Leverage	1,63	1,67	1,70	1,76	1,76
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
<b>Margini</b>					
Margine operativo lordo (EBIT)	2.279.934	4.014.875	2.062.938	1.796.746	745.626
Risultato operativo (EBITDA)	4.459.964	7.244.563	4.197.206	4.486.545	3.439.638
<b>Indici</b>					
Return on Equity (ROE)	0,04%	1,80%	0,001%	0,003%	0,36%
Return on Investment (ROI)	1,13%	1,94%	0,99%	0,88%	0,36%
Return on Sales (ROS)	27,47%	41,35%	26,31%	21,64%	9,59%
<b>ALTRI INDICI E INDICATORI</b>					
Indice di rotazione del capitale investito (ROT)	4,11%	4,69%	3,77%	4,05%	3,79%
Flusso di cassa gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	4.860.118	1.836.104	3.292.472	3.451.455	3.465.263
Flusso di cassa gestione caratteristica dopo le variazioni del CCN	5.543.157	4.534.210	4.412.195	4.772.721	4.795.390
Rapporto tra PFN e EBITDA	10,33	6,25	9,98	8,99	12,63
Rapporto D/E (Debt/Equity)	41,16%	43,96%	45,22%	47,78%	45,04%
Rapporto oneri finanziari su MOL	44,62%	22,81%	35,12%	31,36%	40,64%
<i>of</i>	0	0	0	7.663.092	7.663.092
<i>di</i>	5.060.365	9.296.710	13.256.089	7.741.418	1.419.442
<i>pf</i>	51.117.005	54.580.056	55.129.433	55.724.523	52.526.923

## 2.2 Indicatori prospettici

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

Indicatore di sostenibilità del debito		
DSCR - Debt Service Coverage Ratio	anno 2024	<b>1,30</b>

L'indicatore di sostenibilità del debito rileva che le entrate di liquidità dell'esercizio 2023, dedotte le uscite di liquidità previste per lo stesso periodo, sono in grado di coprire i debiti da finanziamento, capitale più interessi, nel breve periodo.

## 2.3 Altri strumenti di valutazione

Fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, la Società 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 conferimento degli incarichi di collaborazione coordinata occasionale e continuativa di alta professionalità, di lavoro autonomo, di consulenza, ricerca e studio e di un regolamento per la gestione ed il reclutamento del personale in attuazione a quanto disposto dalla Civica Amministrazione e da quanto disposto dal D.Lgs. n. 112/2008.

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

## 3 . MONITORAGGIO PERIODICO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2023**

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società, come deliberato il 23 maggio 2017, ha proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31 dicembre 2022, sono di seguito evidenziate.

### **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.

### **2. LA COMPAGINE SOCIALE**

L'assetto proprietario della Società al 31 dicembre 2023 è il seguente:

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

### **3. ORGANO AMMINISTRATIVO**

L'organo amministrativo è costituito da un Consiglio di Amministrazione nominato con delibera assembleare in data 29 giugno 2020 sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

I componenti del Consiglio sono:

Presidente e Amministratore Delegato Stefano Franciolini

Consigliere Federica Solimena

Consigliere Natale Gatto





## **6. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31 dicembre 2023**

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

### **6.1. Analisi di bilancio**

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

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, dalle analisi di settore e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico;
- elaborazione di strumenti per la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai tre precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

#### **6.1.1. Esame degli indici e dei margini significativi**

Si rimanda alle tabelle del punto 2.1.

#### **6.1.2. Valutazione dei risultati.**

L'utile di esercizio di Euro 49.028 è la differenza fra i costi e i ricavi della gestione caratteristica di Euro 2.279.934

## **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.

## 8. STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO

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

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

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

In base al co. 4:

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

In base al co. 5:

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

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

Riferimenti normativi	Oggetto	Strumenti adottati	Motivi della mancata integrazione
Art. 6 comma 3 lett. a)	Regolamenti interni	La Società ha adottato regolamenti e procedure interne specifiche nell'ambito di un Modello di organizzazione e Gestione ex DLgs 231/2001 volti a garantire la conformità dell'attività alle norme di tutela della concorrenza: assegnazione di appalti ed acquisti di beni, servizi in economia e lavori in ottemperanza a quanto previsto dal DLgs 50/2016, Codice degli Appalti e di un regolamento per la Gestione ed il reclutamento del personale in attuazione a quanto disposto dalla Civica Amministrazione e da dal DLgs n. 112/2008.	
Art. 6 comma 3 lett. b)	Ufficio di controllo	La Società ha predisposto un Ufficio Procedure e Processi Aziendali (adeguam. Modello 231 – Privacy) e ha nominato un Responsabile Prevenzione, Corruzione e Trasparenza.	
Art. 6 comma 3 lett. c)	Codice di condotta	La Società ha adottato: - Modello di organizzazione e gestione ex DLgs. 231/2001; - Carta dei Servizi; - Piano di prevenzione della corruzione e della trasparenza ex L. 190/2012 - Codice Etico DPR 16/04/2013 n. 62	
Art. 6 comma 3 lett. d)	Programmi di responsabilità sociale	La Società, proprio per la specifica natura dell'attività svolta, è costantemente richiamata ai valori sociali connessi all'attività di gestione di immobili locati a cittadini in stato di disagio abitativo. Inoltre ha adottato una politica generale di riduzione dell'impatto ambientale indirizzato alle energie rinnovabili e all'efficientamento energetico.	

## 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 2023, così come Vi è stato presentato, da cui emerge l'utile di esercizio pari ad Euro 49.028 che si propone destinare come segue:

- 5% pari a Euro 2.451 a riserva legale
- Euro 46.577 a riserva straordinaria

Genova, 29 marzo 2024

L' Amministratore Delegato

Dott. Stefano Franciolini

---

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

**Sede Legale: Via di Francia 1 -Genova**

**Capitale sociale € 102.391.900 int. versato**

**Registro delle Imprese di Genova ,**

**Codice Fiscale e Partita Iva: 08866890158– R.E.A. 332837**

---

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.**

Ai Soci della Società S.P.IM S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 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 S.P.IM S.p.A. al 31.12.2023, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 49.028. 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 soggetto incaricato della revisione legale dei conti E.Y. S.p.A ci ha consegnato la propria relazione datata 11/04/2024 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2023 rappresenta 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.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione 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, 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 della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo incontrato il preposto al sistema di controllo interno e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziate nella presente.

Abbiamo acquisito informazioni dall'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché 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, e 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 abbiamo presentato denuncia al tribunale ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* 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. 25-*novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

## **2) Osservazioni in ordine al 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 S.P.IM S.p.A. al 31.12.2023, 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, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c..

Inoltre :

- o l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.
- o Società per il Patrimonio Immobiliare – S.P.Im. S.p.A., in quanto società a controllo pubblico di cui all'art. 2, co.1, lett. m) del d.lgs. 175/2016 Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, ha

predisposto ed approvato, ai sensi dell'art. 6, co. 4, del d.lgs. suddetto, la relazione sul governo societario, formata da:

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

A tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

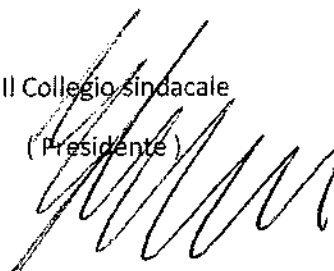
### **3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

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, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dagli amministratori.

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

Genova , 12/04/2024

Il Collegio sindacale  
(Presidente)





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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023

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



## 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 2023, 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 2023, 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.

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

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

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), 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 2023, 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 della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c.2, lettera e), 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 2024

EY S.p.A.



Riccardo Riva  
(Revisore Legale)