

## 711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2014

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

#### **DATI ANAGRAFICI**

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

#### **Indice**

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL .....	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA .....	28
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE .....	32
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE .....	57
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI .....	60
Capitolo 6 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA .....	64

S.P.IM S.P.A.

---

## **S.P.IM S.P.A.**

Sede in VIA DI FRANCIA 1 - 16149 GENOVA  
Codice Fiscale 08866890158 - Numero Rea 08866890158 GE - 332837  
P.I.: 03288300100  
Capitale Sociale Euro 136.324.000 i.v.  
Forma giuridica: S.P.A.  
Settore di attività prevalente (ATECO): 68.20.01  
Società in liquidazione: no  
Società con socio unico: si  
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: si  
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento: COMUNE DI GENOVA  
Appartenenza a un gruppo: si  
Denominazione della società capogruppo: S.P.IM S.P.A.  
Paese della capogruppo: ITALIA

### **Bilancio al 31-12-2014**

Gli importi presenti sono espressi in Euro

**Stato Patrimoniale**

	31-12-2014	31-12-2013
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
Parte richiamata	-	-
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	-
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	-
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	-	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	-
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) altre	14.296	18.008
Totale immobilizzazioni immateriali	14.296	18.008
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	33.459.640	34.738.567
2) impianti e macchinario	3.366.418	3.451.739
3) attrezzature industriali e commerciali	-	-
4) altri beni	142.796	192.525
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	2.631.705	2.613.944
Totale immobilizzazioni materiali	39.600.559	40.996.775
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	58.272.453	58.778.604
b) imprese collegate	78.500	78.500
c) imprese controllanti	-	-
d) altre imprese	-	-
Totale partecipazioni	58.350.953	58.857.104
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
d) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.530	4.540
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso altri	4.530	4.540
Totale crediti	4.530	4.540
3) altri titoli	-	-
4) azioni proprie		
4) azioni proprie	-	-
azioni proprie, valore nominale complessivo	-	-

Totale immobilizzazioni finanziarie	58.355.483	58.861.644
Totale immobilizzazioni (B)	97.970.338	99.876.427
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-
3) lavori in corso su ordinazione	-	-
4) prodotti finiti e merci	16.051.919	17.563.943
5) acconti	-	-
Totale rimanenze	16.051.919	17.563.943
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	350.318	129.119
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso clienti	350.318	129.119
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.762.768	8.504.717
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	18.762.768	8.504.717
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	734.375	377.548
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	734.375	377.548
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.010	45.911
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	20.010	45.911
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.192.837	2.411.956
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti tributari	1.192.837	2.411.956
4-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	633.539	970.012
Totale imposte anticipate	633.539	970.012
5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.266	73.672
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso altri	12.266	73.672
Totale crediti	21.706.113	12.512.935
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
1) partecipazioni in imprese controllate	-	-
2) partecipazioni in imprese collegate	-	-
3) partecipazioni in imprese controllanti	-	-
4) altre partecipazioni	-	-
5) azioni proprie		
azioni proprie, valore nominale complessivo	-	-
6) altri titoli.	-	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	8.392.959	13.248.439
2) assegni	-	-
3) danaro e valori in cassa	1.838.197	0
Totale disponibilità liquide	10.231.156	13.248.439
Totale attivo circolante (C)	47.989.188	43.325.317

<b>D) Ratei e risconti</b>		
Ratei e risconti attivi	10.364.547	11.513.465
Disaggio su prestiti	-	-
<b>Totale ratei e risconti (D)</b>	<b>10.364.547</b>	<b>11.513.465</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>156.324.073</b>	<b>154.715.209</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	136.324.000	136.324.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	629.814	629.814
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	1.373.395	1.373.395
Riserva per acquisto azioni proprie	-	-
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	-	-
Riserva azioni (quote) della società controllante	-	-
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto capitale	-	-
Versamenti a copertura perdite	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-
Riserva avanzo di fusione	-	-
Riserva per utili su cambi	-	-
Varie altre riserve	(1.350.506)	(1.350.507)
<b>Totale altre riserve</b>	<b>22.889</b>	<b>22.888</b>
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(13.802.058)	(13.302.352)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	848.102	(499.707)
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-
Utile (perdita) residua	848.102	(499.707)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>124.022.747</b>	<b>123.174.643</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	55.357	0
3) altri	624.894	255.603
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>680.251</b>	<b>255.603</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>		
	319.654	286.026
<b>D) Debiti</b>		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<b>Totale obbligazioni</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<b>Totale obbligazioni convertibili</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<b>Totale debiti verso soci per finanziamenti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.936.768	1.862.219
esigibili oltre l'esercizio successivo	23.198.009	25.134.777

Totale debiti verso banche	25.134.777	26.996.996
<b>5) debiti verso altri finanziatori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso altri finanziatori	-	-
<b>6) acconti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale acconti	-	-
<b>7) debiti verso fornitori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	473.223	575.946
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso fornitori	473.223	575.946
<b>8) debiti rappresentati da titoli di credito</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	-	-
<b>9) debiti verso imprese controllate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.610.036	2.333.708
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese controllate	2.610.036	2.333.708
<b>10) debiti verso imprese collegate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese collegate	-	-
<b>11) debiti verso controllanti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	61.945	73.307
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso controllanti	61.945	73.307
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.279.359	424.045
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti tributari	2.279.359	424.045
<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	46.906	41.537
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	46.906	41.537
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	610.303	354.248
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale altri debiti	610.303	354.248
<b>Totale debiti</b>	<b>31.216.549</b>	<b>30.799.787</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		
Ratei e risconti passivi	84.872	199.150
Aggio su prestiti	-	-
Totale ratei e risconti	84.872	199.150
<b>Totale passivo</b>	<b>156.324.073</b>	<b>154.715.209</b>

**Conti Ordine**

	31-12-2014	31-12-2013
Conti d'ordine		
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate	18.600.000	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	31.920.000	31.920.000
ad altre imprese	-	-
Totale fideiussioni	50.520.000	31.920.000
Avalli		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale avalli	-	-
Altre garanzie personali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	869.248	832.248
Totale altre garanzie personali	869.248	832.248
Garanzie reali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale garanzie reali	-	-
Altri rischi		
crediti ceduti	-	-
altri	-	-
Totale altri rischi	-	-
Totale rischi assunti dall'impresa	-	-
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	63.454.718	57.266.075
Beni di terzi presso l'impresa		
merci in conto lavorazione	-	-
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato	-	-
beni presso l'impresa in pegno o cauzione	-	-
altro	-	-
Totale beni di terzi presso l'impresa	-	-
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	-	-
Totale conti d'ordine	114.843.966	90.018.323

**Conto Economico**

	31-12-2014	31-12-2013
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione:</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.402.025	29.547.080
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.512.024)	(21.718.664)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	-
altri	1.809.748	2.582.429
Totale altri ricavi e proventi	1.809.748	2.582.429
Totale valore della produzione	8.699.749	10.410.845
<b>B) Costi della produzione:</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(20.903)	(723.286)
7) per servizi	(1.833.127)	(1.899.491)
8) per godimento di beni di terzi	(4.651.908)	(4.642.908)
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	(435.485)	(419.567)
b) oneri sociali	(131.926)	(126.808)
c) trattamento di fine rapporto	(35.921)	(37.015)
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	-	(3.657)
Totale costi per il personale	(603.332)	(587.047)
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	(9.382)	(8.248)
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(1.719.618)	(1.997.053)
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	(15.775)	(347.579)
Totale ammortamenti e svalutazioni	(1.744.775)	(2.352.880)
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	(418.092)	-
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	(2.500.137)	(1.991.935)
Totale costi della produzione	(11.772.274)	(12.197.547)
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(3.072.525)</b>	<b>(1.786.702)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari:</b>		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	4.325.019	-
da imprese collegate	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	4.325.019	-
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-



da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	111.904	208.327
Totale proventi diversi dai precedenti	111.904	208.327
Totale altri proventi finanziari	4.436.923	208.327
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	(298.617)	(602.898)
Totale interessi e altri oneri finanziari	(298.617)	(602.898)
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	4.138.306	(394.571)
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:</b>		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	-	-
<b>E) Proventi e oneri straordinari:</b>		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	16	2.262.476
altri	154.216	224.777
Totale proventi	154.232	2.487.253
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	-	(230)
imposte relative ad esercizi precedenti	(167.448)	(27.360)
altri	(87.346)	(38.089)
Totale oneri	(254.794)	(65.679)
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	(100.562)	2.421.574
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)</b>	965.219	240.301
<b>22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	274.713	(321.800)
imposte differite	(391.830)	(418.208)
imposte anticipate	-	-
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(117.117)	(740.008)
<b>23) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	848.102	(499.707)

## Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31-12-2014

### ***Nota Integrativa parte iniziale***

#### CRITERI DI FORMAZIONE E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il bilancio d'esercizio al 31/12/2014 della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.Im. S.p.A." (di seguito "S.P.Im."), di cui la presente nota costituisce parte integrante, ai sensi dell'art. 2423 Codice Civile, è stato predisposto in conformità alle vigenti leggi che ne disciplinano la redazione, integrate dai principi contabili elaborati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.). Il Bilancio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili, regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 – 2423-ter – 2424 – 2424-bis – 2425 – 2425-bis Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423-bis Codice Civile e criteri di valutazione conformi al disposto dell'art. 2426 Codice Civile. Tali criteri non si discostano da quelli osservati per la redazione del bilancio del precedente esercizio. Non si sono verificati casi eccezionali, che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 e 2423-bis, comma 2, Codice Civile. Il Bilancio è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa ed è corredato dalla Relazione degli Amministratori sulla Gestione.

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

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

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

#### PRINCIPI DI REDAZIONE

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

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

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

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

#### 1) CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2014, in osservanza dell'art. 2426 Codice Civile, non risultano modificati rispetto a quelli utilizzati per la redazione del bilancio dell'esercizio precedente. Le "Immobilizzazioni immateriali". Rappresentano costi che hanno utilità pluriennale; sono esposte al valore originariamente sostenuto, ridotto degli ammortamenti direttamente effettuati in relazione alla utilità futura di detti costi; in caso di utilizzo indeterminato, l'ammortamento è effettuato in cinque anni. I costi di impianto ed ampliamento sono iscritti nell'attivo previo consenso del Collegio Sindacale e sono ammortizzati in un periodo non superiore a cinque anni. Le "Immobilizzazioni materiali" comprendono i terreni, i fabbricati, gli impianti e altri beni; sono iscritte in bilancio al costo di acquisto, di conferimento o di costruzione, comprensivo degli oneri accessori sostenuti per la messa in funzione del bene, le attività materiali il cui costo è attendibilmente determinabile e dalle quali è probabile che derivino per la Società futuri benefici economici; dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate; l'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base della vita utile dell'immobilizzazione rappresentata dalle seguenti aliquote seguendo, ad eccezione di quanto sotto specificato, il medesimo criterio utilizzato negli esercizi precedenti ritenuto rappresentativo delle vita utile dei beni:

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

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

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

Segnaliamo, inoltre, che nel corso dell'esercizio 2011 l'immobile sito in via Maritano, oggetto di un intervento per la realizzazione di alloggi a canone agevolato o concordato, era stato riclassificato dalla voce "magazzino" alla voce "immobilizzazioni in corso" al suo valore originario maggiorato dei costi sostenuti nel corso degli anni dal 2011 al 2013 e degli ulteriori costi sostenuti nel corso del 2014. Le "Immobilizzazioni finanziarie".

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

Le altre immobilizzazioni finanziarie sono costituite da depositi cauzionali iscritti al presumibile valore di realizzo. Le altre immobilizzazioni finanziarie sono costituite da depositi cauzionali iscritti al presumibile valore di realizzo. Tra le "Rimanenze di immobili da rivendere" sono iscritti esclusivamente gli immobili destinati alla vendita che sono valutati al minore tra il costo di acquisto o di conferimento e il valore di presunto realizzo desumibile da transazioni di immobili similari per zone e tipologia. Il costo include tutti i costi di acquisto e i costi sostenuti per portare le rimanenze nelle condizioni in cui si trovano alla data di Bilancio al costo di acquisto, incrementato dell'imposta di registro versata all'atto dell'acquisto stesso e delle le spese notarili (oneri accessori), nonché dei lavori straordinari realizzati che costituiscono un incremento del valore dell'unità immobiliare). Trattandosi tipicamente di beni non fungibili, il costo delle rimanenze viene valutato in modo specifico. Nel caso in cui il valore di presumibile realizzo non consentisse il recupero integrale di tali costi, la Società procederebbe a effettuare la conseguente svalutazione. I "Crediti" sono iscritti al valore di presunto realizzo; l'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è ottenuto mediante stanziamento di apposito fondo. Le "Disponibilità liquide"

sono iscritte al valore nominale. I "Fondi Rischi ed Oneri" sono stanziati, sulla base della migliore stima che gli elementi a disposizione consentono, per coprire perdite o debiti, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono esattamente determinabili né l'ammontare né la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile effettuata sulla base degli elementi a disposizione. Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri, si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio. Non si tiene conto dei rischi di natura remota.

Il "Fondo trattamento di fine rapporto" rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti alla fine dell'esercizio in conformità alle disposizioni delle leggi vigenti e del contratto collettivo nazionale di lavoro, al netto di eventuali anticipi corrisposti.

I "Debiti" sono iscritti al valore nominale, che corrisponde alle effettive obbligazioni della Società.

I "Ratei e Riscosti" sono determinati facendo riferimento al principio di competenza temporale dei costi e dei ricavi comuni a due o più esercizi.

Le "Imposte sul reddito" sono determinate sulla base di una realistica valutazione della previsione degli oneri d'imposta da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale; vengono stanziati "imposte anticipate e differite" sulle differenze di natura temporanea tra il risultato imponibile ai fini fiscali e quello risultante dal bilancio redatto secondo le norme di legge. Le imposte anticipate sono iscritte solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero. La Società, quale soggetto controllante, si è avvalsa della possibilità di optare per il consolidato fiscale nazionale in base al quale si determina un'unica base imponibile per il gruppo di imprese che vi partecipano, in misura corrispondente alla somma algebrica degli imponibili di ciascuna di esse, senza che la percentuale di possesso influisca sulla determinazione dell'imponibile.

• I "Ricavi" per vendite sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà delle unità immobiliari, che normalmente si identifica con la stipula dell'atto notarile di compravendita, o dell'effettuazione del servizio, e sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza.

• I "Costi" sono riconosciuti quando relativi a beni e servizi consumati nell'esercizio o quando non si possa più identificare l'utilità futura degli stessi.

\* Gli "Interessi" sono contabilizzati secondo il principio della competenza temporale.

\* "Impegni e Garanzie". Le garanzie sono valorizzate per l'importo residuo del debito o di altra obbligazione eventualmente garantita. Gli impegni di acquisto sono determinati in base a quanto deve essere eseguito sui contratti in corso.

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

## 2) I MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

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

B1) Immobilizzazioni immateriali

BII) Immobilizzazioni materiali

BIII) Immobilizzazioni finanziarie.

### - Lease Back Edificio Torre Nord

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

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

Si segnala che nell'esercizio successivo alla citata operazione di lease back, in data 25 ottobre 2004 è stato emesso il documento OIC 1 "I principali effetti della Riforma del Diritto Societario sulla redazione del bilancio d'esercizio" che disciplina tra gli altri il trattamento contabile delle operazioni di lease back se classificabili come leasing finanziario. I precetti di tale documento sono da applicarsi prospetticamente; tuttavia per una completa informativa si evidenzia che qualora la Società avesse contabilizzato l'operazione alla luce di tale documento e pertanto riscantato la plusvalenza originariamente determinatasi (€ 21.233.000) lungo la durata del contratto il risultato dell'esercizio sarebbe superiore di circa € 1.064 migliaia ed il patrimonio netto inferiore di circa € 9.529 migliaia al lordo dell'effetto fiscale teorico.

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

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

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

### - Partecipazioni.

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.

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

Tali poste risultano interamente ammortizzate alla data del presente bilancio.

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

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

## **Nota Integrativa Attivo**

### ***Immobilizzazioni immateriali***

#### **Movimenti delle immobilizzazioni immateriali**

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	88.301	88.301
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(70.293)	(70.293)
Valore di bilancio	18.008	18.008
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Incrementi per acquisizioni	5.670	5.670
Ammortamento dell'esercizio	(9.382)	(9.382)
Totale variazioni	(3.712)	(3.712)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	93.971	93.971
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(79.675)	(79.675)
Valore di bilancio	14.296	14.296

### ***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>					
Costo	42.243.260	5.097.517	1.416.856	2.613.945	51.371.578
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(7.504.693)	(1.645.778)	(1.224.331)	-	(10.374.802)
Valore di bilancio	34.738.567	3.451.739	192.525	2.613.944	40.996.775
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni	15.300	284.008	6.164	17.760	323.232
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	(1.333)	-	(1.333)
Ammortamento dell'esercizio	(1.294.227)	(369.329)	(54.560)	-	(1.718.116)
Totale variazioni	(1.278.927)	(85.321)	(49.729)	17.760	(1.396.217)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	42.258.560	5.381.525	1.421.687	2.631.705	51.693.477
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(8.798.920)	(2.015.107)	(1.278.891)	-	(12.092.918)
Valore di bilancio	33.459.640	3.366.418	142.796	2.631.705	39.600.559

### ***Operazioni di locazione finanziaria***

#### **Informazioni sulle operazioni di locazione finanziaria**

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

Si riportano di seguito le informazioni riguardanti i due contratti di leasing in essere:  
Contratto di leasing "porzione 1"

Società concedente: Banca OPI Spa  
 Descrizione bene locato: Immobile Torre Nord  
 Data consegna del bene: 30/12/2003  
 Costo del bene (per concedente): € 70.000.000  
 Canone anticipato: € 7.000.000  
 Numero dei canoni semestrali: 40  
 Prezzo di riscatto: € 21.000.000  
 Contratto di leasing "porzione 2"  
 Società concedente: Banca OPI Spa  
 Descrizione bene locato: Immobile Torre Nord  
 Data consegna del bene: 13/04/2007  
 Costo del bene (per concedente): € 25.000.000  
 Canone anticipato: € 998.434  
 Numero dei canoni semestrali: 33  
 Prezzo di riscatto: € 7.500.000  
 Nel corso del 2011 la Società ha provveduto a pagare una maxi-rata di € 10 milioni.

SPIM BILANCIO DI ESERCIZIO 2014: PROSPETTI LEASING IAS17

	2014	
<b>Leasing 2003 (Torre Nord porzione 1)</b>		
Valore di iscrizione all'attivo del bene in leasing		70.000.000
Fondo ammortamento		11.399.707
Valore netto del bene in leasing		58.600.293
Debito finanziario verso la società di leasing		42.954.585
Ammortamento: vita economica utile totale stimata 62 anni (50 anni ancora da ammortizzare)		(874.633)
Canoni di leasing di competenza dell'anno stornati		3.354.811
Quota interessi di competenza		(641.246)
Quota plusvalenza di competenza		1.063.986
<b>Leasing 2007 (Torre Nord porzione 2 )</b>		
Valore di iscrizione all'attivo del bene in leasing		25.000.000
Fondo ammortamento		2.897.288
Valore netto del bene in leasing		22.102.712
Debito finanziario verso la società di leasing		10.726.278
Ammortamento: vita economica utile totale stimata 58 anni (50 anni ancora da ammortizzare)		(335.420)
Canoni di leasing di competenza dell'anno stornati		1.297.071
Quota interessi di competenza		(164.354)

***Immobilizzazioni finanziarie***

***Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie***

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	58.778.604	78.500	58.857.104
Valore di bilancio	58.778.604	78.500	58.857.104
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Incrementi per acquisizioni	80.000	-	80.000
Altre variazioni	(586.151)	-	(586.151)
<b>Totale variazioni</b>	(506.151)	-	(506.151)

Valore di fine esercizio			
<b>Costo</b>	58.272.453	78.500	58.350.953
<b>Valore di bilancio</b>	58.272.453	78.500	58.350.953

Le partecipazioni sociali rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Società e sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione, ridotto in caso di perdite durevoli di valore.  
Le altre immobilizzazioni finanziarie, pari a € 4.530, sono costituite da depositi cauzionali iscritti al presumibile valore di realizzo.

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	4.540	(10)	4.530
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	4.540	(10)	4.530

Informazioni sulle partecipazioni in imprese controllate

Denominazione	Città o Stato	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Valore a bilancio o corrispondente credito
Tono s.r.l.	Genova	58.078.604	0	59.137.773	58.078.604	58.078.604
S.V.I. srl in liquidazione	Genova	0	0	147.445	0	0
San Bartolomeo s.r.l.	Genova	113.849	7.319.945	7.526.942	113.849	113.849
Nuova Foce s.r.l.	Genova	80.000	(206.229)	(126.229)	80.000	80.000
<b>Totale</b>						<b>58.272.453</b>

Il costo della partecipazione in San Bartolomeo, già ridottosi nell'esercizio 2010 da € 5.100.000 a € 2.350.000 per effetto di una distribuzione della riserva di conferimento, si è ulteriormente ridotto nel 2011 da € 2.350.000 a € 700.000. Nel 2014 l'ulteriore distribuzione della riserva di conferimento ha portato il valore della partecipazione a € 113.849.  
Similmente non si registrano variazioni riguardanti la partecipazione S.V.I. Società Vendite Immobiliari S.r.l. in liquidazione (di seguito "S.V.I."), costo già azzerato nel corso del bilancio 2010, nonché la partecipazione di minoranza (25%) in S.G.M. Società Gestione Mercato S.C.p.A. (di seguito "S.G.M."), iscritta in bilancio a € 78.500 contro un patrimonio netto pro-quota di € 124.600.  
Nel corso dell'esercizio è stata costituita una nuova Società, Nuova Foce s.r.l. il cui capitale di € 80.000 è interamente detenuto da S.P.Im. Il patrimonio netto a fine esercizio è negativo ed ammonta a € 126.229.

Informazioni sulle partecipazioni in imprese collegate

Denominazione	Città o Stato	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Valore a bilancio o corrispondente credito
Società Gestione Mercato s.c.r.l.	Genova	314.000	8.068	498.400	78.500	78.500
<b>Totale</b>						<b>78.500</b>

I dati esposti si riferiscono al bilancio al 31/12/2014 approvato dalla società collegata Società Gestione Mercato S.c.r.l.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

--

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	4.530	4.530
<b>Totale</b>	<b>4.530</b>	<b>4.530</b>

## Attivo circolante

### Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Prodotti finiti e merci</b>	17.563.943	(1.512.024)	16.051.919
<b>Totale rimanenze</b>	<b>17.563.943</b>	<b>(1.512.024)</b>	<b>16.051.919</b>

Le rimanenze degli immobili da rivendere sono costituite da:

- gli immobili a uso commerciale conferiti dal Comune di Genova in c/aumento capitale sociale, per € 2.702.060;
- gli immobili ad uso commerciale conferiti alla Società a seguito della scissione totale (perfezionatasi a luglio 2010) delle controllata Tono Due S.p.A. per € 13.349.859.

Ricordiamo che il valore degli immobili oggetto del conferimento da parte del Comune di Genova è stato rettificato, nell'esercizio 2008, dall'Organo amministrativo ai sensi dell'articolo 2343, comma 3, del Codice Civile, con iscrizione a patrimonio netto di una riserva rettificativa pari a € 2.380.000; gli immobili ad uso commerciale, provenienti dalla scissione di Tono Due, sono stati incrementati di € 7.517 per lavori straordinari realizzati in corso d'anno. Nessuna svalutazione è stata operata nell'esercizio. La variazione delle rimanenze è perlopiù ascrivibile alla cessione di tre immobili di cui uno di particolare pregio. Per i dettagli dell'operazione si rimanda alla relazione sulla gestione.

Si è ritenuto di non procedere ad ulteriori svalutazioni del patrimonio immobiliare considerando i valori di iscrizione a bilancio conformi a quelli medi desumibili dalle quotazioni OMI.

### Attivo circolante: crediti

#### Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	129.119	221.199	350.318
<b>Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante</b>	8.504.717	10.258.051	18.762.768
<b>Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante</b>	377.548	356.827	734.375
<b>Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante</b>	45.911	(25.901)	20.010
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	2.411.956	(1.219.119)	1.192.837
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	970.012	(336.473)	633.539
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	73.672	(61.405)	12.266
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>12.512.935</b>	<b>9.193.179</b>	<b>21.706.113</b>

Crediti verso clienti.

Sono iscritti al valore di presunto realizzo che coincide con il valore nominale. Si rileva che nel corso dell'esercizio sono state effettuate svalutazioni crediti per complessivi Euro 15.775. Per effetto di tale svalutazione al 31 dicembre 2014 il Fondo complessivo ammonta a Euro 468.554. Crediti verso controllate.

La Capogruppo vanta un credito verso Tono srl di Euro 2.230.860 derivante da operazioni commerciali e regolato mediante c/c di corrispondenza. Oltre a tale credito vanta verso la stessa un credito di Euro 492.296 per fatture da emettere relative a prestazioni di natura commerciale ed Euro 4.497.145 derivanti dal consolidato fiscale.

S.P.Im inoltre vanta un credito verso S.V.I. di Euro 500 per fatture da emettere a fronte di servizi resi, di Euro 142.609 per transazioni regolate tramite c/c di corrispondenza e Euro 62.027 derivanti da consolidato fiscale.

Infine, il credito verso San Bartolomeo è costituito da Euro 21.490 per fatture da emettere per servizi resi, da Euro 3.090.826 per effetto del consolidato fiscale e da Euro 4.025.970 per distribuzione del dividendo relativo all'esercizio 2014.

Infine, il credito verso Nuova Foce srl si riferisce principalmente per Euro 3.000.000 a crediti per fatture emesse commutati, in fase di approvazione del bilancio, in capitale sociale, per Euro 80.600 a fatture da emettere per servizi resi, per Euro 1.114.000 alla concessione di un finanziamento fruttifero e per Euro 4.444 a transazioni regolate da c/c di corrispondenza.

Credito verso collegata.

Il credito verso S.G.M., pari a Euro 734.375, è costituito da fatture emesse per canoni di locazione del mercato Ortofrutticolo. Credito verso controllante.

I crediti verso il Comune di Genova sono costituiti per Euro 2.477 da crediti per lavori manutentivi, per Euro 16.393 da crediti per servizi resi; per Euro 1.141 da altri crediti. Crediti diversi.

Si tratta di crediti per amministrazioni condominiale ed altri minori.

Crediti tributari.

I crediti tributari, pari a Euro 1.192.837, sono principalmente costituiti da crediti verso Erario per imposte ipo-catastali legate ai leasing anticipate nel 2011 pari a Euro 805.009; per Iva pari a Euro 190.423; per ICI/IMU pari a Euro 27.970; per imposte dell'esercizio pari a Euro 169.435.

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

I crediti sono dovuti principalmente a rapporti intrattenuti con soggetti nazionali, in particolare specifici dell' area Liguria.

#### *Attivo circolante: disponibilità liquide*

##### *Variazioni delle 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>	13.248.439	(4.855.480)	8.392.959
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	0	1.838.197	1.838.197
<b>Totale disponibilità liquide</b>	13.248.439	(3.017.283)	10.231.156

Il valore degli assegni in cassa pari a Euro 1.838.197 è costituito principalmente da Euro 1.805.000 per assegni ricevuti a saldo di una vendita di immobile soggetta a vincolo della Sovrintendenza. Gli assegni sono stati regolarmente incassati alla scadenza del vincolo nell'esercizio 2015.

#### *Ratei e risconti attivi*

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Altri risconti attivi</b>	11.513.465	(1.148.918)	10.364.547
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	11.513.465	(1.148.918)	10.364.547

I risconti attivi sono originati principalmente dai due maxi canoni di leasing del Matitone pagati rispettivamente nel 2003 per Euro 3.148.371 e nel 2011 per Euro 7.195.095.

Risconti attivi

Assicurazione auto	279
Assistenza informatica	993
Assistenza fotocopiatrice	45
Assicurazione tutela legale	14.181
Assicurazione Via degli Archi	423
Assicuraz. Responsab. Amm.ri	2.250
Commissioni Fidej. Iva gruppo 2012	2.730
Maxi canone 2003 Leasing (7 mil Euro)	3.148.371
Maxi rata 2011 Leasing (10 mil Euro)	7.195.096
Diritto UTIF generatore corrente	179
<b>Totale risconti attivi</b>	<b>10.364.547</b>



## Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

### **Patrimonio netto**

Il capitale sociale ammonta a € 136.324.000 interamente versato.

### 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		
<b>Capitale</b>	136.324.000	-	-		136.324.000
<b>Riserva legale</b>	629.814	-	-		629.814
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva straordinaria o facoltativa</b>	1.373.395	-	-		1.373.395
<b>Varie altre riserve</b>	(1.350.507)	-	1		(1.350.506)
<b>Totale altre riserve</b>	22.888	-	1		22.889
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	(13.302.352)	(499.707)	-		(13.802.058)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	(499.707)	499.707	-	848.102	848.102
<b>Totale patrimonio netto</b>	123.174.643	0	1	848.102	124.022.747

### **Dettaglio varie altre riserve**

Descrizione	Importo
Riserva straordinaria o facoltativa	1.373.395
Avanzo di scissione	1.029.494
Ris. Minus.apporto immobili	(2.380.000)
<b>Totale</b>	<b>(1.350.506)</b>

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

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

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

Le perdite portate a nuovo sono aumentate della perdita d'esercizio del 2013.

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
<b>Capitale</b>	136.324.000			0
<b>Riserva legale</b>	629.814	Riserva di utili	B	629.814
<b>Altre riserve</b>				
<b>Riserva straordinaria o facoltativa</b>	1.373.395	Riserva di utili	A - B - C	1.373.395
<b>Varie altre riserve</b>	(1.350.506)	Riserva minusvalenza immobili / avanzo di scissione		1.029.494
<b>Totale altre riserve</b>	22.889			2.402.889

<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	(13.802.058)	0
<b>Totale</b>	123.174.645	3.032.703
<b>Quota non distribuibile</b>		3.032.703
<b>Residua quota distribuibile</b>		0

**Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve**

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Riserva straordinaria o facoltativa	1.373.395	Riserva di utili	A - B - C	1.373.395
Altre riserve	(2.380.000)	Riserva minusvalenza immobili		0
Altre riserve	1.029.494	Riserva avanzo di scissione	A - B - C	1.029.494
<b>Totale</b>	<b>(1.350.506)</b>			

La leggenda relativa alle possibilità di utilizzo della voce relative al patrimonio netto è la seguente:

- A: per aumento di capitale;
- B: per copertura perdite;
- C: per distribuzione ai soci.

**Fondi per rischi e oneri**

Informazioni sui fondi per rischi e oneri

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	0	255.603	255.603
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	55.357	418.092	473.449
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	-	(48.801)	(48.801)
<b>Totale variazioni</b>	55.357	369.291	424.648
<b>Valore di fine esercizio</b>	55.357	624.894	680.251

Tra i fondi rischi risulta iscritto un residuo fondo di € 89.614, parzialmente utilizzato in corso d'anno per € 48.801, fondo già dell'incorporata S.C.M. riguardante alcune potenziali controversie per oneri I.C.I. relativi ad anni pregressi. E' stato stanziato inoltre un nuovo fondo a copertura oneri ICI per € 346.943 ed un fondo a copertura arretrati di un dipendente per € 40.891. Infine, è stato stanziato il fondo imposte differite passive di Euro 55.357.

**Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il "Fondo trattamento di fine rapporto" è stato utilizzato per € 1.824 a seguito del cessato rapporto lavorativo di un dipendente a tempo determinato in sostituzione maternità.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
<b>Valore di inizio esercizio</b>	286.026
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	35.921
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	(1.824)

<b>Altre variazioni</b>	(469)
<b>Totale variazioni</b>	33.628
<b>Valore di fine esercizio</b>	319.654

**Debiti**Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
<b>Debiti verso banche</b>	26.996.996	(1.862.219)	25.134.777	23.198.009
<b>Debiti verso fornitori</b>	575.946	(102.723)	473.223	-
<b>Debiti verso imprese controllate</b>	2.333.708	276.328	2.610.036	-
<b>Debiti verso controllanti</b>	73.307	(11.362)	61.945	-
<b>Debiti tributari</b>	424.045	1.855.314	2.279.359	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	41.537	5.369	46.906	-
<b>Altri debiti</b>	354.248	256.057	610.303	-
<b>Totale debiti</b>	30.799.787	416.764	31.216.549	23.198.009

I debiti verso banche sono costituiti:

dalla quota residua del mutuo ipotecario, con scadenza 2019, presso Intesa Sanpaolo; dal finanziamento ipotecario Carige, con scadenza 31 dicembre 2037, relativo alla costruzione del mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto.

I debiti verso fornitori sono derivanti dalle operazioni commerciali, principalmente relative alla fornitura di servizi, concluse nell'esercizio.

I debiti verso controllate sono originati dall'adesione al consolidato fiscale: i debiti verso S.V.I. ammontano a Euro 149.434; verso Tono a Euro 82.160; verso Tono (da scissione Tono Due) a Euro 1.324.048; verso S. Bartolomeo a Euro 1.016.637; verso Nuova Foce a Euro 37.757

I debiti verso controllante riguardano conguagli per spese di amministrazione, fatture da ricevere per servizi resi ed altri importi relativi a partite minori. Di seguito le tabelle dei debiti tributari, debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza, gli altri debiti.

Debiti tributari	saldo 31/12/2013	saldo 31/12/2014	Variazione
Ritenute cod. 1001	16.376	15.979	-397
Ritenute cod. 1040	1.112	1.733	621
Ritenute cod. 1004	2.835	3.136	301
Irap corrente 2014	117.860	-	-117.860
Ires corrente 2014	246.317	2.233.844	1.987.527
Imposta registr.locazione	39.512	-	-39.512
Tari 2014	-	18.951	18.951
Cosap 2014	-	4.560	4.560
ICI/IMU	-	956	956
Tassa automob. 2014	-	125	125
Imposta sost.rival. TFR	34	75	41
<b>Totale</b>	<b>424.046</b>	<b>2.279.359</b>	<b>1.855.313</b>

Debiti vs/Istituti previdenza e sicurezza sociale	saldo 31/12/2013	saldo 31/12/2014	Variazione
Debito vs. INPS	20.031	23.553	3.522
Debito vs. INPS su ferie,ROL, 14e	18.944	20.089	1.145
Debito vs. INPS Collaboratori	934	1.028	94
Debito vs. Inail	3	615	612
Debito vs. EST	182	178	-4
Debito vs. Quas	1.443	1.443	0
<b>Totale</b>	<b>41.537</b>	<b>46.906</b>	<b>5.369</b>

Altri debiti	saldo 31/12/2013	saldo 31/12/2014	Variazione
Amm.ni condominio	133.939	372.138	238.199
Personale 13e-14e e ferie	65.368	69.296	3.928
Altri debiti	31.188	31.397	209
Emolumenti organi sociali	40.584	40.560	-24
Depositi cauzionali	82.710	96.465	13.755
IVA ad esigibilità differita	457	447	-10
<b>Totale</b>	<b>354.246</b>	<b>610.303</b>	<b>256.057</b>

Suddivisione dei debiti per area geografica

I debiti derivano da rapporti intrattenuti prevalentemente con soggetti nazionali, in particolare specifici dell'area Liguria.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali		Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	
<b>Debiti verso banche</b>	25.134.777	25.134.777	25.134.777
<b>Debiti verso fornitori</b>	-	-	473.223
<b>Debiti verso imprese controllate</b>	-	-	2.610.036
<b>Debiti verso controllanti</b>	-	-	61.945
<b>Debiti tributari</b>	-	-	2.279.359
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	-	-	46.906
<b>Altri debiti</b>	-	-	610.303
<b>Totale debiti</b>	<b>25.134.777</b>	<b>25.134.777</b>	<b>31.216.549</b>

I debiti di durata residua superiore ai cinque anni sono costituiti dal mutuo ipotecario scadente nel 2019 in essere con Banca OPI S.p.A., ora Intesa Sanpaolo, dal finanziamento ipotecario con BNL/Paribas con scadenza 30 giugno 2032, e dal finanziamento ipotecario Carige con scadenza nel 2039. Per quanto riguarda i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali si precisa che, a fronte del mutuo ed a favore della Banca OPI S.p.A., ora Intesa Sanpaolo, sono state iscritte due ipoteche di primo grado sugli immobili di Via Semini e Via Giotto dell'importo complessivo di € 32.000.000. Il finanziamento erogato da Carige è assistito da ipoteca di € 37.000.000 iscritta sul diritto di superficie dell'area di Bolzaneto su cui è stato edificato il nuovo mercato ortofrutticolo.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

**Ratei e risconti passivi**

I Ratei passivi di € 19.247 si riferiscono ai canoni di leasing relativi al Matitone; i Risconti passivi di € 65.625 si riferiscono a canoni di locazione anticipati da Paul Wurth per il periodo 2009-2015.

Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
----------------------------	---------------------------	--------------------------

<b>Ratei passivi</b>	19.247	0	19.247
<b>Altri risconti passivi</b>	179.903	(114.278)	65.625
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	199.150	(114.278)	84.872

Ratei passivi	
Canone leasing	19.247
Risconti passivi	
risconti passivi su affitti	65.625
Totale ratei e risconti passivi	84.872

### **Nota Integrativa Conto economico**

#### **Valore della produzione**

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

I ricavi derivano dai corrispettivi relativi ai contratti di locazione in essere e originano proventi immobiliari per € 6.188.325 e ricavi per riaddebito spese agli inquilini per € 838.511.  
I ricavi derivanti dalla vendita di immobili ammontano a € 2.213.700; le prestazioni rese alle società controllate ammontano a € 594.160.  
In ultimo le prestazioni relative al centro sanitario ammontano a € 60.771; il riaddebito a AMT dell'IMU pagata sulle rimesse a € 281.175; gli altri ricavi a € 35.131.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Proventi immobiliari	6.188.325
Vendite	2.213.700
<b>Totale</b>	<b>8.402.025</b>

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
LIGURIA	8.402.025
<b>Totale</b>	<b>8.402.025</b>

#### **Costi della produzione**

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

Cancelleria e stampati	8.490
Carburanti	807
Abbonamenti, libri , riviste	514
Attrezzature e ricambi	12
Materiali vari	2.375
Materiali vari c/Tono	1.189
<b>Totale</b>	<b>13.387</b>

Costi relativi a immobili da rivendere (voce B6)	
Manut. Straordinarie su immobili da rivendere	7.517
Totale	7.517
Costi per servizi (B7)	
Spese legali e notarili	46.031
Consulenze	48.133
Compensi e spese organi sociali	95.560
Servizi di pulizia	12.863
Acqua e gas	483
Energia elettrica	739.186
Manutenzione e gestione impianti	29.346
Spese condominiali	351.225
Certificazione bilanci	29.478
Revisione soc. controllate e business plan	22.223
Spese per assicurazioni	35.175
Spese per assistenza informatica	14.533
Spese postali, corrieri e spedizioni	79
Spese telefonia	9.228
Spese viaggio	819
Mensa	16.063
Contributi associativi	1.200
Prestazioni da riaddebitare a Comune Genova	8.144
Spese varie automezzi	2.189
Servizi resi da Comune di Genova	3.720
Commissioni e oneri bancari/postali	6.061
Aggiornamento professionale	920
Costi e prestazioni Mercato Bolzaneto	10.741
Costi e prestazioni immobili di proprietà	36.905
Altre prestazioni	65.293
Servizi c/Tono	174.054
Servizi c/San Bartolomeo	190
Servizi c/Nuova Foce	73.285
Totale	1.833.127
Godimento beni di terzi (voce B8)	
Canoni lease back Torre Nord-Matitone	3.354.831
Canoni leasing Torre Nord-Matitone	1.297.077
Totale	4.651.908

### ***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 successivo.

	Interessi e altri oneri finanziari
<b>Debiti verso banche</b>	278.774
<b>Altri</b>	19.842
<b>Totale</b>	298.616

Gli interessi passivi verso banche sono così composti: Euro 82.090 inerenti il mutuo Intesa Sanpaolo per Via Semini e Via Giotto; Euro 196.684 inerenti i due mutui Carige per il Mercato Ortofrutticolo.

I proventi finanziari ammontano a Euro 4.436.923 e sono costituiti dai dividendi della controllata San Bartolomeo per Euro 4.325.019; da interessi attivi bancari per Euro 105.148 e da altri interessi attivi per Euro 6.754.

### ***Proventi e oneri straordinari***

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

Plusvalenza cessione cespiti	16
Sopravvenienze attive	154.217
<b>Totale</b>	<b>154.233</b>

La voce sopravvenienze attive è composta principalmente da Euro 43.839 per rettifica Iva pro rata; da Euro 32.772 per conguagli di amministrazioni condominiali; da Euro 34.310 per rideterminazione canoni di locazione del mercato ortofrutticolo; da Euro 39.872 per lo sgravio di una cartella imposte Equitalia.

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

Sopravvenienze passive	87.346
Imposte e tasse esercizi precedenti	167.449
<b>Totale</b>	<b>254.795</b>

La voce sopravvenienze passive è composta principalmente da Euro 55.000 per maggior saldo Ires dell'esercizio 2013; da Euro 10.780 per conguagli di amministrazioni condominiali; da Euro 167.449 per rideterminazione di ICI e IMU del periodo 2009-2013.

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

#### ***Imposte correnti differite e anticipate***

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

La società chiude il periodo d'imposta con una perdita fiscale di euro 1.153.029. Sono stati rilevati i benefici fiscali a conto economico derivanti dall'attribuzione alla fiscal unit della perdita fiscale pari a euro 317.083. Inoltre sono state trasferite al consolidato fiscale ritenute d'acconto pari a euro

22.691.

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

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

si evidenzia che nel 2014 è stata inclusa nel regime di consolidamento fiscale "Nuova Foce S.r.l."

Di seguito si riporta una sintesi dei crediti e dei debiti verso le consolidate iscritti nel 2014 per effetto dell'opzione al consolidato fiscale:

- Tono Srl

Credito verso Tono Srl per IRES 2014: euro 301.843

Debito verso Tono Srl per ritenute su int. Attivi: euro 16.772

- S. Bartolomeo S.r.l.

Credito verso S. Bartolomeo S.r.l. per IRES 2014: euro 2.934.518

Debito verso S. Bartolomeo S.r.l. per ritenute su int. attivi: euro 219.527

- SVI S.r.l. in liquidazione

Debito verso SVI S.r.l. per benefici fiscali su perdita 2014: euro 2.272

- Nuova Foce S.r.l.

Debito verso Nuova Foce S.r.l. per benefici fiscali su perdita 2014: euro 37.751

Debito verso Nuova Foce S.r.l. per ritenute su interessi attivi: euro 6

L'IRAP corrente di esercizio è pari a euro 42.370.

### ***Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti***

	<b>Importo</b>
<b>A) Differenze temporanee</b>	
<b>Totale differenze temporanee deducibili</b>	2.303.777
<b>Totale differenze temporanee imponibili</b>	201.299
<b>Differenze temporanee nette</b>	2.102.478
<b>B) Effetti fiscali</b>	
<b>Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio</b>	(970.012)
<b>Imposte differite (anticipate) dell'esercizio</b>	391.830
<b>Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio</b>	(578.182)

### ***Dettaglio differenze temporanee deducibili***

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Fondi svalutazione crediti e rimanenze	468.554
Fondo rischi e oneri	40.891
Fondo svalutazione magazzino	1.769.006
Revisione bilancio 2014	25.326
<b>Totale</b>	<b>2.303.777</b>

### ***Dettaglio differenze temporanee imponibili***

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Dividendi	201.299
<b>Totale</b>	<b>201.299</b>



***Nota Integrativa Altre Informazioni******Dati sull'occupazione***

	Numero medio
Quadri	3
Impiegati	9
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>12</b>

***Compensi amministratori e sindaci***

	Valore
Compensi a amministratori	55.000
Compensi a sindaci	40.560
<b>Totale compensi a amministratori e sindaci</b>	<b>95.560</b>

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	29.479
Altri servizi di verifica svolti	8.413
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	13.810
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>51.702</b>

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

La Società è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte del Comune di Genova.

Di seguito si riporta lo schema di raffronto fra il bilancio dell'esercizio 2013, ultimo bilancio approvato del Comune di Genova, ed il bilancio dell'anno precedente.

## COMUNE DI GENOVA

Stato Patrimoniale	2013	2012
Data dell'ultimo bilancio approvato		31/12/2013
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni	3.189.724.591	3.135.692.099
C) Attivo circolante	557.860.113	578.518.178
D) Ratei e risconti attivi		
<b>Totale attivo</b>	<b>3.747.584.704</b>	<b>3.714.210.277</b>
A) Patrimonio netto	2.227.621.778	2.147.750.155
B) Fondi per rischi e oneri		106.496.000
C) Trattamento di fine di lavoro subordinato		
D) Debiti	1.414.006.553	1.459.964.122

E) Ratei e risconti passivi	105.956.373	
Totale passivo	3.747.584.704	3.714.210.277
Garanzie, impegni e altri rischi	335.843.262	14.803.376

COMUNE DI GENOVA

Conto Economico	2013	2012
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2013	
A) Componenti positivi della gestione	823.069.443	866.191.201
B) Componenti negativi della gestione	-715.753.293	-719.286.617
C) Proventi e oneri finanziari	-34.886.669	-44.077.481
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
E) Proventi e oneri straordinari	31.468.804	-1.371.669.981
Imposte sul reddito dell'esercizio	-10.801.853	
Utile (perdita) dell'esercizio	93.096.432	-1.268.842.878

RENDICONTO FINANZIARIO

Importi espressi in €/000

2014

A - Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale

Utile (perdita) dell'esercizio 848

IRES corrente tassazione di gruppo (317)

IRAP corrente 42

Variazione imposte anticipate e differite 392

Dividendi non incassati (4.026)

(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività 0

1. Utile (perdita) dell'esercizio prima di imposte sul reddito, interessi non correlati ad attività investimento e finanziamento, dividendi e plus/minusvalenze da cessione (3.061)

Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto

Accantonamento ai fondi 427

Ammortamenti delle immobilizzazioni 1.729

Svalutazioni per perdite durevoli di valore 16

Altre rettifiche per elementi non monetari 0

2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn 2.172

Variazioni del capitale circolante netto

Decremento/(incremento) delle rimanenze 1.512

Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti (221)

Decremento/(incremento) dei crediti verso controllate (6.232)

Decremento/(incremento) dei crediti verso collegate (356)

Decremento/(incremento) dei crediti verso controllante 26

Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori (103)

Incremento/(decremento) dei debiti verso controllate 276

Incremento/(decremento) dei debiti verso controllante (11)

Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi 1.148

Incremento (decremento) dei ratei e risconti passivi (114)

Altre variazioni del capitale circolante netto 2.998

3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn (1.077)

Altre rettifiche	
Dividendi incassati (Utilizzo dei fondi)	336
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	336
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	(1.630)
B - Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale	
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	(27)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	(5)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	
Attività finanziarie non immobilizzate (Investimenti)	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	507
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	475
C - Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
Mezzi terzi	
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	0
Accensione finanziamenti	0
Rimborso finanziamenti	(1.862)
Mezzi propri	
Aumento di capitale e pagamento	
Cessione (acquisto) di azioni proprie	
Rimborso riserve di capitali	0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.862)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(3.017)
Disponibilità liquide al 1° Gennaio 2014	13.248
Disponibilità liquide al 31 Dicembre 2014	10.231

### **Nota Integrativa parte finale**

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e la Nota Integrativa e tutti gli allegati in pdf/A sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Genova autorizzata con provv. prot. 17119 del 16 maggio 2002 dall'Agenzia delle Entrate di Genova.

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

L'anno 2015, il giorno 30 del mese di giugno, alle ore 12.00, presso la sede sociale, si è riunita, in prima convocazione, l'Assemblea Ordinaria di S.P.Im. S.p.A., con sede in Genova, Via di Francia 1, capitale sociale Euro 136.324.000,00 i.v., iscritta al n. 332837 del R.E.A. di Genova, Codice Fiscale e Numero di registro delle Imprese 08866890158 e Partita IVA 03288300100, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

1. approvazione bilancio d'esercizio 2014 e bilancio consolidato 2014;
2. nomina collegio sindacale
3. determinazione compensi
4. Varie ed eventuali

Sono presenti il presidente e amministratore delegato dott. Stefano Franciolini, i consiglieri arch. Giovanna Ferraro e l'avv. Enrico Ivaldi.

Per il Collegio Sindacale sono presenti il Presidente, Dott. Paolo Macchi e il Sindaco effettivo dott. Clemente Bianco. Assente giustificato il dott. Pietro Pongiglione.

E' presente l'azionista Comune di Genova, rappresentato dall'assessore Italo Porcile munito di apposita delega.

L'Assemblea invita il Presidente Stefano Franciolini ad assumere la Presidenza.

Il Presidente, constatata la regolarità della convocazione, avvenuta, ai sensi dell'art. 10 dello statuto Sociale, a mezzo fax in data 8 giugno 2015, rilevata la presenza dell'intero capitale sociale di € 136.324.000,00, composto di n. 136.324 azioni da euro 1.000 cadauna, intestate al Comune di Genova, rappresentato dall'assessore Italo Porcile, dichiara l'Assemblea regolarmente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti posti all'Ordine del Giorno. Il

Presidente dichiara aperta la seduta ed invita, con il consenso dell'Assemblea, a fungere da Segretario il dott. Marco Mogni.

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

“approvazione bilancio d'esercizio 2014 e bilancio consolidato 2014”.

Il Presidente dà lettura, all'Assemblea, del Bilancio della Società chiuso al 31.12.2014 e del Bilancio Consolidato, delle relative Relazioni sulla Gestione e delle Relazioni di Certificazione del Bilancio consolidato e civilistico redatte dalla Società di Revisione “Deloitte&Touche S.p.A. ”.

Il Presidente del Collegio Sindacale dà lettura della Relazione del Collegio stesso al Bilancio di esercizio. Il Presidente dà atto che tutti i documenti, prima richiamati, sono rimasti depositati presso la sede sociale nei quindici giorni precedenti la presente Assemblea, ai sensi di legge.

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

delibera

di approvare il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2014 con la relativa Relazione sulla Gestione, il tutto come sopra allegato, e di destinare l'utile di € 848.102 a copertura delle perdite pregresse.

Delibera inoltre di approvare il Bilancio Consolidato al 31/12/2014.

Esaurita la trattazione del primo punto all'ordine del giorno si passa alla trattazione del secondo punto all'ordine del giorno “nomina collegio sindacale”. Il presidente ricorda che con l'approvazione del bilancio d'esercizio 2014 viene a scadere il periodo di carica del collegio sindacale. Il presidente ringrazia l'attuale collegio sindacale per il prezioso lavoro svolto in questi anni. Il presidente invita l'azionista ad indicare i nominativi del nuovo collegio sindacale.

Prende la parola l'assessore Porcile il quale a nome della Civica Amministrazione ringrazia il collegio sindacale per la dedizione con cui è stato prestato servizio all'interno della società.

Il collegio Sindacale ringrazia l'azionista e l'intero consiglio di amministrazione.

L'assessore Italo Porcile indica i nominativi designati a ricoprire i ruoli all'interno del Collegio Sindacale della SPim in rappresentanza del Comune di Genova.

Paolo Macchi - Presidente

Clemente Bianco - Sindaco Effettivo

Sophia Mariano - Sindaco Effettivo

Massimo Pietragalla - Sindaco Supplente

Maria Grazia Della Casa - Sindaco Supplente.

Il collegio sindacale rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio 2017.

Si passa alla trattazione del terzo punto all'ordine del giorno "determinazione compensi".

Prende la parola l'assessore Porcile il quale anche tenendo conto delle recenti norme in tema di riduzione dei costi degli organi amministrativi delle società partecipate indica i compensi spettanti al collegio sindacale nel seguente modo:

Presidente collegio sindacale - € 12.000

Membri - € 9.600.

Nessuno avendo chiesto ulteriormente la parola ed essendo così esaurito quanto posto all'ordine del giorno, alle ore 12,30 è sciolta la seduta e redatto verbale di quanto deliberato.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Segretario

(Marco Moggi)

Il Presidente

(Stefano Franciolini)

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

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



---

*BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO*

*AL 31 DICEMBRE 2014*

---



Signori Azionisti,

con questa Relazione desideriamo fornirVi un'analisi generale, fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della Società, del suo andamento e del risultato della gestione appena trascorsa, segnalando alla Vostra attenzione gli aspetti salienti e quanto previsto dal vigente 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 € 848.102 dopo le imposte. (al netto di ammortamenti di € 1.728.999).

Pur in presenza di un quadro di complessiva difficoltà del mercato immobiliare che deprime inevitabilmente sia la marginalità che il volume delle vendite e delle locazioni, il risultato positivo è da attribuire principalmente all'operazione immobiliare della San Bartolomeo srl che ha distribuito un dividendo pari ad € 4.325.019.

Occorre però evidenziare come l'elevata pressione fiscale, in primo luogo derivante dal fatto di non potersi dedurre l'IMU (se non parzialmente, ma in misura marginale, ai fini IRES. IMU complessiva versata pari a circa € 2 milioni di cui dedotta circa € 454.551) continui a produrre effetti sostanzialmente negativi sul bilancio d'esercizio.

Si evidenzia che si è proceduto a predisporre il bilancio consolidato sussistendo l'obbligo ai sensi dell'articolo 27 del D. Lgs. n.127/1991, essendo stati superati i limiti dimensionali nell'esercizio 2014; si ricorda inoltre che, al fine di offrire un maggior quadro d'insieme del Gruppo, il bilancio consolidato era stato predisposto già nei passati esercizi.

#### **Dismissione del patrimonio disponibile del Comune di Genova**

Nel corso dell'esercizio la Vostra Società ha proseguito le attività di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile trasferito dal Comune di Genova.

La Società ha realizzato vendite per circa € 2.213.700.

#### **Società controllate**

##### **Tono S.p.A. (controllata al 100%)**

La società controllata Tono S.p.A. ha chiuso l'esercizio con un sostanziale equilibrio economico cui si è pervenuti nel corso del presente esercizio grazie anche all'utilizzo di parte del fondo oneri trasferito a Tono, per effetto della scissione totale di Tono Due in S.P.Im. S.p.A ed in Tono. Tale fondo, originariamente conferito alla Tono Due da parte del Comune di Genova, in sede di costituzione della società, per un importo pari a € 5 milioni per far fronte ad eventuali oneri o perdite connesse alle attività trasferite, in passato era stato in parte già utilizzato da Tono Due a

copertura della perdita realizzata dalla stessa società nel 2003. Successivamente al 2003, avendo Tono Due sempre chiuso i bilanci con risultati economici positivi, gli amministratori non avevano ravvisato la necessità di utilizzare suddetto fondo.

Il dato complessivo delle unità vendute in esecuzione del programma di dismissione del patrimonio disponibile affidato dal Comune di Genova alla società Tono (anche in conseguenza dell'intervenuta incorporazione per scissione della Tono Due perfezionatasi nel luglio 2010), ammonta al 31 dicembre 2014 a 27 unità immobiliari di tipo abitativo.

La società non ha distribuito dividendi.

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

Come ricorderete la società ha sostanzialmente cessato la propria attività nel 2007 ed è stata posta in liquidazione con verbale di Assemblea iscritto al Registro delle Imprese di Genova in data 31 dicembre 2007. Pertanto l'esercizio in commento, che ricopre l'intero anno solare 2013, costituisce il sesto esercizio di liquidazione.

La società, avendo terminato la propria operatività nel 2007, ha iniziato la propria attività liquidatoria priva di beni da vendere e priva di operazioni in corso. L'attività liquidatoria, pertanto, consta unicamente della liquidazione dei crediti e del pagamento dei debiti in essere, oltre a portare a termine il contenzioso tributario pendente.

Per quanto sopra la gestione del contenzioso ha rappresentato la principale operazione dell'esercizio.

L'Agenzia delle Entrate alla fine del 2007 aveva notificato alla società un avviso di liquidazione dell'imposta di Registro avverso il quale è stato presentato ricorso.

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

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

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

In data 8 maggio 2012 l'Amministrazione Finanziaria notificava alla società, tramite il difensore Prof. Francesco Tesauro, il ricorso presso la Corte di Cassazione avverso la sentenza del 25 marzo 2011 della Commissione Tributaria Regionale di Genova.

Allo stato attuale, pur permanendo una situazione di incertezza legata all'esito definitivo della controversia, non essendo addivenuti a una definizione nell'ultimo grado di giudizio (ricorso in Cassazione) e sentito il parere dei legali consultati, si ritiene che vi sia la ragionevole probabilità che la stessa possa risolversi in maniera positiva per la società anche considerato i precedenti due "giudizi di merito", entrambi favorevoli alla società.

La società ha chiuso l'esercizio in pareggio facendo ricorso per € 5.989 al fondo rischi di liquidazione.

### **Nuova Foce s.r.l.**

La vostra Società con atto a Rogito notaio Piero Biglia di Saronno in data 8 agosto 2015, a seguito della delibera 51 di CC del 30 luglio 2013, ha acquistato i seguenti immobili facenti parte del quartiere ex Fiera di Genova.

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

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

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

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

**Padiglione "M"** - L'edificio consiste in un capannone suddiviso in tre settori, fra loro adiacenti, di differente larghezza. La struttura del fabbricato, che si sviluppa su un solo piano, è in cemento

armato e le coperture sono voltate. All'estremità di ponente è presente un corpo di fabbrica in muratura di modeste dimensioni.

Il Fabbricato ha una superficie lorda di mq. 1.845.

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

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

In relazione a tale complesso immobiliare, la società potrà procedere a costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, restauro conservativo, adeguamento tecnologico e qualsiasi altra attività edilizia diretta alla sua trasformazione, riqualificazione e valorizzazione anche attraverso lo studio, la programmazione, l'attuazione e la gestione di interventi destinati al miglioramento funzionale e la diversificazione, anche mediante operazioni di finanza di progetto ai sensi dell'art. 153, D.lgs. 12 aprile 2006, n. 163.

Bisogna ricordare che l'attuale destinazione urbanistica dell'immobile dipende dall'approvazione dell'accordo di programma e della conseguente destinazione urbanistica dell'area allo stato attuale e quindi ancora in via di definizione. Tale processo non è totalmente governabile dalla società in quanto sono coinvolti più soggetti pubblici.

Il rallentamento dell'iter di approvazione dell'accordo di programma potrebbe creare ripercussioni sulla stabilità economica e finanziaria della società.

#### **San Bartolomeo S.r.l. (controllata al 55%)**

Il Bilancio della San Bartolomeo Srl riporta un utile netto pari ad € 7.319.945 con una distribuzione del dividendo pari ad € 4.325.019

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

L'intervento ha consentito la "ricostruzione" del complesso monastico adattandolo, in parte, alle funzioni direzionali e residenziali senza, tuttavia, snaturarne origine e qualità ambientale complessiva.

Gli Amministratori della società prevedono di intraprendere l'attività liquidatoria entro la fine dell'esercizio in corso. Gli Amministratori peraltro, nella previsione di un risultato ampiamente positivo per l'esercizio 2015, e non rilevando incertezze in relazione alla realizzazione dell'attivo, all'insorgenza di eventuali oneri liquidatori significativi ed al verificarsi di eventuali sopravvenienze, hanno ritenuto appropriato utilizzare il postulato della continuità aziendale nell'ambito della redazione del bilancio.

#### **Società collegate**

##### **S.G.M. S.C.p.A. (partecipata al 25%)**

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 ha realizzato nell'anno 2014 un utile di esercizio pari a € 11.115.

La società non ha distribuito utili per l'anno 2014, destinando la quota residua di utile a riserva con un incremento della sua patrimonializzazione complessiva, raggiungendo un patrimonio netto di € 498.400.

#### **Gestione immobili di proprietà**

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

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

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

Come già riferito in occasione della relazione di bilancio riferita ai precedenti due esercizi, la Vostra Società ha avviato, in ottemperanza alle indicazioni ricevute dalla Civica Amministrazione, un processo di valorizzazione immobiliare che prevede la demolizione dell'immobile sito in Via

Maritano 9 e la successiva realizzazione di alloggi da concedersi in locazione a canone concordato, per la durata minima di quindici anni. L'iniziativa, rientrante nel Piano Casa del Comune di Genova beneficia di un finanziamento a fondo perduto di € 2.500.000. Nel corso dell'esercizio sono terminate le demolizioni, non si sono registrate significative variazioni della situazione e la Società rimane in attesa del rilascio del titolo edificatorio.

#### **Torre Nord: Contratto di locazione con il Comune di Genova**

La Società ha in essere con il Comune di Genova un contratto di locazione pluriennale stipulato il 23/03/2000 e decorrente a partire dal 1/05/2000 per la durata di quindici anni, cui fu apportata una marginale modifica con scrittura privata del 21/01/2001. Il contratto pertanto è scaduto il 30/04/2015. Il contratto in origine prevedeva la locazione dei piani dal nono al ventesimo e parte del ventiquattresimo dell'edificio, oltre a una ulteriore serie di spazi quali una parte dell'atrio, l'auditorium, altri locali e posti auto. Con delibera del Consiglio Comunale n. 28/2007 il Comune di Genova, in prosecuzione del programma di riorganizzazione e razionalizzazione delle sedi comunali, ha deliberato di accentrare ulteriormente una significativa componente dei suoi uffici nell'edificio Torre Nord e in particolare nei piani dal primo al settimo. Per il raggiungimento di detto obiettivo la Civica Amministrazione ha disposto di demandare a S.P.Im. l'acquisto della sopracitata porzione di immobile, dotando la Società, attraverso il conferimento in conto aumento capitale di alcuni immobili da destinarsi alla vendita, della maggior parte della necessaria provvista finanziaria.

Il Comune di Genova, demandando a S.P.Im. l'acquisto, ha vincolato la Vostra Società a concedere in uso alla Civica Amministrazione la maggior parte della porzione di immobile acquisita, disponendo che il contratto di locazione in essere venisse ricondotto a unità, includendo in esso anche l'ulteriore porzione di immobile, con l'eccezione di un unico piano di cui S.P.Im. poteva liberamente disporre per la messa a reddito. Successivi accordi con la Civica Amministrazione, facendo riferimento alla totalità degli spazi locati, hanno individuato detto piano nel 20°, che è stato quindi liberato dagli Uffici Comunali e successivamente locato da S.P.Im. alla società Paul Wurth. Gli uffici comunali si sono trasferiti nei nuovi locali nel dicembre 2008, dopo il completamento dei lavori di ristrutturazione.

Nel corso dell'esercizio in commento risultano locati alla Civica Amministrazione, oltre a una parte di locali adibiti a usi specifici, come i parcheggi, l'auditorium, l'atrio, ecc, tutti i piani dell'edificio con esclusione dell'8°, non di proprietà di S.P.Im., di parte del 7° piano, occupato direttamente da S.P.Im. e dei piani 20°, 21°, 22° 23°, locati alla società Paul Wurth.

Il pagamento dei canoni da parte della Civica Amministrazione procede regolarmente con riferimento agli importi determinati in relazione al contratto di locazione in essere (nel 2014 il canone di locazione di competenza del Comune di Genova ammonta a complessivi € 3.044.062). In applicazione di quanto disposto dell'art. 3 comma 1 del D.L. 2012/95 - convertito in Legge n. 135/2012 a far data dal 7/7/2012 - e fino a tutto il 2015 non sarà applicato l'aggiornamento Istat contrattualmente previsto.

La Società procede regolarmente al riaddebito delle spese condominiali di competenza riferite alla totalità degli spazi occupati al Comune di Genova per quanto riguarda le spese dei consumi elettrici e della manutenzione degli ascensori per i piani dal 9° al 24°. Ogni altra spesa condominiale di competenza per l'esercizio 2014, con un complessivo vantaggio per la Civica Amministrazione, è direttamente addebitata al Comune dal condominio. La Società non sopporta pertanto a tale titolo oneri derivanti da anticipazioni finanziarie.

Sono iniziate le trattative con il Comune di Genova per il rinnovo del contratto di locazione.

#### **Contratto locazione commerciale con la società Paul Wurth**

Nel corso dell'anno 2014 ha avuto regolare prosecuzione il contratto di locazione, registrato al n. 10204 il 15 dicembre 2008, relativo ai piani 20°, 21°, 22° e 23°, nonché a n. 100 posti auto, con inizio il 1° ottobre 2009 e durata sei anni, (scadenza 30/09/2015), tacitamente prorogabili di altri sei, soggetto ad adeguamento ISTAT sulla base del 75% dell'indice FOI, con pagamento del canone in rate trimestrali anticipate.

Il canone annuale del contratto ammonta nel 2014 a € 1.040.533. In data 9 aprile 2014 la Società ha concesso la riduzione del canone di locazione per l'anno 2014 di € 50.000 e per l'anno 2015 di € 100.000. A fronte di tale riduzione Paul Wurth ha rinunciato ad esercitare per il periodo di applicazione della riduzione del canone, e più precisamente dall' 1/7/2014 al 31/12/2015 ed inoltre per il primo biennio di vigenza del rinnovo contrattuale, e pertanto fino al 30/9/2017, il diritto di recesso di cui al punto 2.5 del contratto in essere.

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

E' regolarmente proseguito nell'anno 2014 il contratto sottoscritto in data 06/07/2009 con la società Ristofutura S.R.L. per la locazione dei locali da destinarsi a uso ristorazione, con l'obiettivo di garantire ai dipendenti del Comune di Genova e agli altri inquilini di Torre Nord la possibilità di godere di un servizio di ristorazione situato all'interno dell'edificio.

Si ricorda che il contratto di locazione commerciale ha durata di sette anni - tacitamente rinnovabili di ulteriori sei - e che scadrà pertanto (prima scadenza) il 05/07/2016. Il canone 2014, inclusivo dell'adeguamento Istat contrattualmente previsto è ammontato a € 84.398.

### **Altri contratti**

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

- ✚ Locali già affittati a Matitone Travel S.R.L.: nel mese di dicembre 2011, anticipatamente rispetto alla scadenza del contratto, i locali sono stati riconsegnati a S.P.Im. e sono al momento vuoti e liberi per un nuovo contratto di locazione.
- ✚ Andale S.R.L. per canoni maturati nel 2013 pari a € 20.034. Alla scadenza del contratto a marzo 2013 questo è stato tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni e scadrà pertanto nel marzo 2019.

### **Centro Sanitario**

All'interno dell'edificio Torre Nord la vostra Società gestisce, come noto, un Centro Sanitario, storicamente presente nell'edificio dal momento della sua costruzione e dedicato principalmente ai dipendenti delle Società che hanno i loro uffici all'interno dell'edificio. Con le società sono state sottoscritte specifiche convenzioni. Le attività principalmente svolte sono: interventi di primo soccorso; medicazioni; gestione e somministrazione farmaci di primo soccorso; controllo pressione arteriosa; iniezioni ed endovene; vaccini per allergie; prenotazione esami, raggi e visite specialistiche, con ritiro dei referti; prelievi ematici con pagamento ticket e ritiro referti; visite mediche di orientamento; assistenza e consulenza su richiesta dell'utente per problematiche sanitarie (medicina preventiva, ricoveri, esami specialistici, varie).

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

Nel corso del 2014 è proseguita l'attività di servizio alla Civica Amministrazione, con l'esecuzione e refertazione di ECG (elettrocardiogrammi).

L'attività ha registrato nel corso del 2014 un leggero squilibrio economico imputabile al mancato adeguamento degli importi di convenzione con la Civica Amministrazione.



**Attività di manutenzione ordinaria e straordinaria**

Anche nell'anno 2014 è proseguita l'attività di manutenzione straordinaria programmata sull'edificio Torre Nord e, in particolare, sulle componenti impiantistiche che, nel caso di alcune importanti attrezzature, sono ancora quelle originali e risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio. Come convenuto con la Civica Amministrazione, le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria sono state principalmente assolate dall'Amministrazione Condominiale, ferma restando la supervisione tecnica di S.P.Im. per tutte le partite di specifica competenza.

È rimasta di diretta gestione della Società, la manutenzione degli ascensori per l'accesso ai piani dal 9° al 24°, affidati con contratto perfezionatosi nel 2011, alla società Kone. Il contratto è scaduto al 30 aprile 2015. A partire da tale data è stata data all'amministrazione di condominio la gestione degli impianti elevatori, formalizzando contratto con nuovo operatore che prevede anche il rifacimento totale, escluse le cabine di 13 impianti

L'importo complessivo di tutti degli interventi di manutenzione straordinaria operati ammonta a 222.674 per il condominio A e € 43.544 per il condominio B, iscritto tra le immobilizzazioni materiali

Nell'ottobre e nel novembre 2014 l'edificio è stato interessato da due alluvioni che hanno provocato danni all'impiantistica dei locali tecnici nel piano fondi. Gli interventi per la rimessa in funzione sono quantificati in totale in € 97.600 di cui € 88.492 a carico Spim, suddivisa in € 56.256 quale importo per componenti migliorativi e i restanti € 32.236 quali spese

Il giorno 16 dicembre 2014 al piano 11, alle ore 20.15 circa, per cause ancora da accertare, è scoppiato un incendio che ha coinvolto due settori di piano completi, impregnando di fuliggine gli altri 4 settori. I restanti settori sono rimasti praticamente indenni in quanto provvisti di impianto di spegnimento. È stata attivata immediatamente assicurazione condominiale. Il Condominio in quanto gestore degli impianti si è fatto carico degli interventi di ripristino avendo direttamente contatti con la compagnia assicurativa. L'importo del danno si aggira intorno ad € 1.500.000 la società ha versato una rata straordinaria di amministrazione di € 173.000 per far fronte alle prime spese. Inoltre nel bilancio 2014 dell'amministrazione condominiale sono state inserite spese per € 181.611,05 di cui € 164.129,17 a carico Spim.

Inoltre, tra le immobilizzazioni materiali risultano iscritti i lavori relativi al completamento dell'intervento di ristrutturazione compiuto nei piani dal 1° al 7°, di più recente acquisizione.

**Nuovo Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto**

In data 16/7/2010, a seguito atto di fusione di S.C.M., la vostra Società è divenuta proprietaria dell'immobile destinato a Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto ed è subentrata nel contratto di locazione che S.C.M. aveva sottoscritto con la società S.G.M., società che, a fronte di specifica convenzione con il Comune di Genova, ha per oggetto la gestione delle attività mercatali.

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

Nel corso dell'anno 2013 è stato definitivamente emesso il certificato di collaudo relativo ai lavori di costruzione dell'immobile eseguiti da un raggruppamento di imprese con Cogel mandataria. La commissione di collaudo, nella redazione del certificato, ha rettificato il documento originariamente emesso nel corso dell'anno 2008 che S.P.Im. aveva ritenuto di non poter approvare a causa della presenza di alcuni difetti di realizzazione, principalmente individuabili in infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura, che, a fronte del mancato intervento dell'impresa realizzatrice, hanno reso necessaria l'esecuzione in danno. Allo stato attuale permangono peraltro alcuni problemi di infiltrazioni. Il certificato di collaudo, approvato da S.P.Im., aveva rideterminato il saldo dei lavori definendo un credito residuo a favore della stazione appaltante, comportando un adeguamento delle scritture contabili. Poiché Cogel era venuta nel contempo a trovarsi in procedura fallimentare il rischio di esigibilità del credito è stato registrato, nei passati esercizi, mediante corrispondente incremento del fondo di svalutazione crediti.

Il contratto di locazione sottoscritto con la società S.G.M., con inizio in data 8 ottobre 2009 ha durata di anni nove, tacitamente rinnovabili di ulteriori nove. Il canone annuo, rideterminato in corso d'anno in applicazione delle clausole contrattuali (variazione dell'IMU, Istat), ammonta per il 2014 a € 1.279.985.

Nel corso dell'anno 2014 è stato effettuato un campo prova su una superficie di mq 1000 circa per il rifacimento della copertura, atto a testare una soluzione risolutiva al problema delle infiltrazioni. Dopo il ciclo invernale e a seguito delle abbondanti piogge, il campo prova ha dato gli effetti sperati annullando completamente, nella porzione oggetto del campo prova, le infiltrazioni. Alla luce dei risultati ottenuti la società ha deciso di estendere la soluzione tecnica all'intera copertura. Alla data odierna è stata affidata la progettazione ad una società di ingegneria la quale sta ultimando le verifiche tecniche per la redazione dello stesso. L'importo stimato dei lavori si aggira intorno ad € 1.500.000 e verrà appaltato presumibilmente nel 2016.

#### **Mercato dei fiori e complesso di Via Giotto 1**

Proseguono i contratti di locazione in essere sottoscritti da S.P.Im. e in particolare:

- contratto dell'immobile sito in Via Giotto locato a Selex Es S.p.A., già Selex Communications, per l'importo annuale di € 218.210. Il contratto, scaduto il 31/08/2011, è stato tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni e, pertanto, fino al 31 agosto 2017.

- contratto di locazione del Mercato dei Fiori di Via Gastaldi (San Quirico) locato al Comune di Genova per l'importo annuale di € 410.857. In applicazione di quanto disposto dell'art. 3 comma 1 del D.L. 2012/95 convertito in legge 2012/135 a far data dal 7/7/2012 e fino al 2015 non sarà applicato l'aggiornamento Istat contrattualmente previsto. Il contratto ha scadenza 31/12/2028.

#### **Iniziativa di realizzazione di alloggi a canone concordato nell'area di Via Maritano**

La Regione Liguria, in attuazione del P.Q.R. 2008-2011 approvato dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 9 del 28/4/2009, ha invitato i Comuni Liguri ad alta densità abitativa a presentare proposte per la realizzazione di interventi a canone agevolato o concordato.

Dando seguito alle indicazioni ricevute dalla Civica Amministrazione, la vostra Società ha provveduto a elaborare un progetto per la realizzazione di alloggi da concedersi a canone moderato, riferito all'area su cui sorge l'immobile di Via Maritano 9, a Bolzaneto, proponendone l'inserimento tra le iniziative riguardanti il Comune di Genova.

Con Disposizione Regionale del Direttore n. 156/2010, il progetto proposto da S.P.Im. è stato giudicato ammissibile al contributo pubblico e prevede la realizzazione di n. 50 alloggi residenziali per complessivi 3.405.51 mq di S.C.R. e un costo riconoscibile totale di € 8.751.663,72.

A fronte di tale impegno economico, è stato riconosciuto un contributo regionale a fondo perduto pari ad € 2.550.140.

La residua provvista finanziaria sarà resa disponibile da S.P.Im. facendo ricorso a mezzi propri o ricorrendo al debito bancario.

L'iniziativa prevede che gli alloggi realizzati siano concessi in locazione a canone moderato, per un periodo non inferiore ai 15 anni.

Nel corso dell'anno 2012 sono stati affidati e realizzati i lavori di preparazione area consistenti sostanzialmente nella demolizione dell'edificio esistente e nella realizzazione di una nuova cabina elettrica ed è stato avviato l'iter autorizzativo per la realizzazione dei lavori di seconda fase inerenti la realizzazione del nuovo edificio. L'iter autorizzativo della seconda fase ha subito un rallentamento a causa di osservazioni formulate in merito al progetto da un comitato di residenti e si è reso necessario un adeguamento del progetto. Allo stato attuale la società è in attesa del definitivo rilascio del titolo autorizzativo, atteso nel corso del 2015. Successivamente sarà dato avvio alla procedura ad evidenza pubblica per la selezione dell'impresa realizzatrice. L'inizio dei lavori della nuova costruzione è ipotizzabile per l'anno 2016.

L'importo relativo al costo originario del valore di acquisizione del bene e dei costi di avanzamento del progetto sono stati registrati ad immobilizzazioni in corso per complessivi € 2.631.705 di cui nell'anno € 17.760.

### **Regolamenti interni**

La Società, è dotata di regolamento per i lavori, le forniture e i servizi in economia, in attuazione a quanto previsto dall'art. 125 del D. Lgs. 12 aprile del 2006, Codice degli Appalti e 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.

La Società inoltre, in attuazione a quanto disposto dalla Civica Amministrazione e da quanto disposto dal D. Lgs. n. 112/2008, è dotata di un regolamento per l'assunzione del personale dipendente.

Nel corso dell'anno 2012, in attuazione di quanto previsto dall'Autorità dei Servizi Pubblici Locali, la vostra Società si è dotata di una Carta dei Servizi certificata con delibera n.40 dell'ASPL.

La Società è dotata di modello organizzativo e gestionale in conformità a quanto previsto dalla legge 231/2001.

### **Contenziosi**

#### **Contenzioso con Agenzia delle Entrate**

#### **Conferimento in conto aumento capitale**

In data 5 ottobre 2010 l'Agenzia delle Entrate ha notificato alla Società l'avviso di rettifica e liquidazione 24 settembre 2010, n. TLH 20081T013535000, con il quale, mentre sono stati ritenuti congrui i valori dichiarati all'atto del conferimento immobiliare in conto aumento del capitale del 3 ottobre 2008 dal Comune di Genova a S.P.Im. per gli immobili di Via Sottoripa 5 e di Viale IV Novembre 3, sono stati rettificati i valori delle altre unità immobiliari, in particolare elevando ad € 24.508.881 (arrotondato ad € 24.500.000) il valore dell'edificio di Via Ilva 3/5 (Corso Mentana, 4 e Via Corsica 6) e a € 4.547.116 (arrotondato ad € 4.540.000) il valore dell'edificio di Via Gualco 68. La pretesa complessiva ammonta a € 582.287 per imposte ipotecaria e catastale, oltre a €550.400 per sanzioni.

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

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

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

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

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

#### **Acquisizione immobile di Via Dassori 5**

In data 10 gennaio 2011 l'Agenzia delle Entrate ha notificato alla Società avviso di rettifica e liquidazione atto n. 20091T000361000 relativamente all'acquisto da parte della Società dell'immobile di via Dassori 5, acquistato dal Comune di Genova al prezzo di € 5.300.000.

L'agenzia delle entrate ha accertato un valore venale dei beni immobiliari compravenduti per € 7.200.000,00, rilevante ai fini delle imposte ipocatastali.

La pretesa complessiva ammonta a € 76.000 per imposte ipotecaria e catastale, oltre a € 85.500 per sanzioni.

In data 5 agosto 2014 Equitalia ha notificato alla Società il provvedimento di annullamento di iscrizione a ruolo delle imposte succitate.

#### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione**

In data 8 gennaio 2015 a seguito delle dimissioni dell'Amministratore Unico si è provveduto a nominare un nuovo Consiglio di Amministrazione composto da tre membri.

In data 7 maggio 2015 è stato sottoscritto un contratto di locazione della durata di anni 7+6 relativamente all'immobile di Via Gualco 68. Tale contratto rappresenta una nuova forma di

locazione per la società unendo la necessità di ammodernamento dei suoi immobili con la necessità di metterli a reddito. Tale contratto prevede inoltre un'opzione di acquisto a valore di € 2.200.000.

In data 21 aprile 2015 la SPIM e il Comune di Genova, in occasione dell'Open Data, hanno svolto una ricognizione del patrimonio immobiliare disponibile, presentando ai cittadini, agli operatori del settore, alle imprese ed alle associazioni le opportunità di valorizzazione immobiliari del territorio.

Sono in corso inoltre le trattative con il Comune di Genova per la sottoscrizione del nuovo contratto di locazione dell'edificio Torre Nord.

In data 26 aprile 2015 la società ha avviato una procedura di evidenza pubblica per la dismissione di immobili di proprietà della TONO S.p.A. La procedura prevede la dismissione di numero 70 lotti abitativi per un valore complessivo a base d'asta pari ad € 6.253.900. La conclusione della selezione concorrenziale è prevista per il secondo semestre del 2015.

#### **Evoluzione prevedibile della gestione**

La Società rafforzerà la sua attività di sub holding del Comune di Genova, ampliando i servizi offerti alle sue società partecipate e collegate, rafforzando la sua attività di direzione strategica e di coordinamento delle dinamiche economiche, ampliando i servizi offerti e le aree di intervento, rafforzando qualora fosse necessario le quote di partecipazione.

Sarà inoltre avviata una nuova forma di condivisione e collaborazione con il Comune di Genova e le sue società partecipate al fine di condividere le opportunità offerte dai rispettivi patrimoni immobiliari, trovandone nuove forme di utilizzo o curandone la dismissione, forti dell'elevato Know How maturato in questi anni di attività.

Sono in corso di elaborazione le nuove strategie di vendita del gruppo, con l'introduzione di nuove forme commerciali quali il cd. Rent to Buy, la redazione di un nuovo regolamento di vendita ampliato nelle possibilità di realizzo, ma sempre in conformità con le linee generali dettati dal Regolamento Comunale e dalle normative vigenti.

Si ricorda inoltre che il Comune di Genova, in conformità alla normativa vigente, ha presentato in Consiglio Comunale un piano di riordino delle società partecipate, il quale prevede la messa in liquidazione della società controllata San Bartolomeo srl, mantenendo inalterate le altre quote di partecipazione del gruppo.

**Imprese Controllate**

	CREDITI				DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari c/c corrispond.	dividendi	crediti vari a breve consolidato fiscale	debiti comm.li	debiti finanziari c/c corrispond.	debiti vari a breve consolidato fiscale
<b>Nuova Foce</b>	4.194.600	4.444	0				37.757
<b>Tono</b>	492.296	2.230.860	0	4.497.145	0	0	1.406.208
<b>SVI</b>	500	142.609		62.027	0	0	149.433
<b>S.Bartolomeo</b>	21.490	0	4.025.970	3.090.826	0	0	1.016.638
<b>totali</b>	<b>4.708.886</b>	<b>2.377.913</b>	<b>4.025.970</b>	<b>7.649.999</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.610.036</b>
	<b>18.762.768</b>				<b>2.610.036</b>		

	RICAVI		
	vendite	prestazioni contratto servizio	altri proventi
<b>Nuova Foce</b>		79.874	
<b>Tono</b>		492.296	
<b>SVI</b>		500	
<b>S.Bartolomeo</b>		21.490	
<b>totali</b>	<b>0</b>	<b>594.159</b>	
	<b>594.159</b>		

COSTI			
<b>totali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>0</b>		

**Imprese Collegate**

	CREDITI			DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari c/c corrispond.	crediti vari a breve consolidato fiscale	debiti comm.li	debiti finanziari c/c corrispond.	debiti vari a breve consolidato fiscale
	<b>SGM</b>	734.375	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>734.375</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>734.375</b>			<b>0</b>		

	RICAVI			COSTI		
	vendite	prestazioni	altri proventi			
<b>SGM</b>		1.279.985	6.571			
<b>totali</b>	<b>0</b>	<b>1.279.985</b>	<b>6.571</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>1.286.557</b>		<b>0</b>		



**Controllante**

**SPIM**

	CREDITI			DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari	crediti vari a breve	debiti comm.li	debiti finanziari dividendi	debiti vari a breve
<b>Comune Genova</b>	2.477	0	17.534	0	0	61.945

totali 2.477 0 17.534 0 0 61.945

20.011 61.945

	RICAVI			COSTI		
	proventi immobiliari	prestazioni di servizio	altri proventi	prestazioni di servizio	immobili da rivendere	
<b>Comune Genova</b>	3.454.919	32.787	673.633	0	14.654	0

totali 3.454.919 32.787 673.633 0 14.654 0

4.161.339 14.654

**TONO**

	<b>CREDITI</b>			<b>DEBITI</b>		
	crediti comm.li	crediti finanziari	crediti vari a breve	debiti comm.li	debiti finanziari dividendi	debiti vari a breve
<b>Comune Genova</b>	0	0	4.742	0	0	26.020

totali	0	0	4.742	0	0	26.020
	<b>4.742</b>			<b>26.020</b>		

	<b>RICAVI</b>			<b>COSTI</b>		
	proventi immobiliari	prestazioni di servizio	altri proventi	prestazioni di servizio	immobili da rivendere	
<b>Comune Genova</b>	0	0	0	0	25.759	0

totali	0	0	0	0	25.759	0
	<b>0</b>			<b>25.759</b>		

**Imprese Controllate dal Comune di Genova**

	CREDITI			DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari c/c corrispond.	crediti vari a breve consolidato fiscale	debiti comm.li	debiti finanziari c/c corrispond.	debiti vari a breve consolidato fiscale
	<b>Aster</b>				7.046	
<b>Ami</b>						
<b>Amt</b>	174.219					
<b>Iren</b>						
<b>Amiu GE</b>				0		
<b>totali</b>	174.219	0	0	7.046	0	0
	<b>174.219</b>			<b>7.046</b>		

	RICAVI				COSTI		
	vendite	prestazioni contratto servizio	altri proventi	variazione delle rimanenze	altri costi	prestazioni di servizio	immobilizz.
<b>Aster</b>						5.775	
<b>Ami</b>							
<b>Amt</b>			286.022				
<b>Iren</b>							
<b>Amiu GE</b>							
<b>totali</b>	0	0	286.022	0	0	5.775	0
	<b>286.022</b>				<b>5.775</b>		

### **Principali rischi e incertezze**

Le principali tipologie di rischio e incertezze che generalmente vengono monitorate dalla Società riguardano il rischio operativo - rappresentato dai rischi legati all'andamento delle vendite degli immobili- e i rischi finanziari. I principali rischi a cui la Società è sottoposta sono di seguito sintetizzati.

#### **Rischio di mercato**

Rappresenta il rischio che il valore delle attività e delle passività o i flussi di cassa futuri possano fluttuare in seguito alla variazione dei prezzi del mercato ed è legato all'andamento del mercato immobiliare. Nella fattispecie il rischio risente in particolar modo all'andamento delle vendite degli immobili, che potrebbe risentire negativamente dell'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare. Il rischio di prezzo dipende in prevalenza da come volgerà l'attuale crisi nel mercato immobiliare.

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

#### **Rischio di liquidità**

Rappresenta il rischio che le risorse finanziarie della Società non siano adeguate a far fronte all'attività operativa e al rimborso delle passività assunte. Le attuali disponibilità liquide della società e le previsioni di budget per il prossimo triennio appaiono adeguate alle esigenze della società nel medio periodo.

#### **Rischio di credito**

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

**Struttura economico finanziaria della Società**

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

Conto economico riclassificato della produzione effettuata (importi migliaia di €uro)		
	2014	2013
Valore della produzione operativa	8.700	10.411
- Costi esterni operativi	(9.424)	(9.258)
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>(724)</b>	<b>1.153</b>
Spese per lavoro dipendente	(603)	(587)
MOL	(1.327)	566
- Ammortamenti e accantonamenti	(1.745)	(2.353)
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>(3.072)</b>	<b>(1.787)</b>
+/- Risultato della gestione finanziaria	4.138	(395)
+/- Rivalutazioni/Svalutazioni	0	0
+/- Risultato della gestione non caratteristica	0	0
<b>REDDITO CORRENTE</b>	<b>1.066</b>	<b>(2.182)</b>
+/- Risultato della gestione straordinaria	(101)	2.422
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>965</b>	<b>240</b>
- Imposte dell'esercizio	(117)	(740)
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>848</b>	<b>(500)</b>

**Stato Patrimoniale "Finanziario"**

(importi migliaia di €uro)

Impieghi	2014	2013	Fonti	2014	2013
Immobilizzazioni immateriali	14	18	Patrimonio netto	124.023	123.175
Immobilizzazioni materiali	39.601	40.997			
Immobilizzazioni finanziarie	58.355	58.861	Passività consolidate	24.142	25.676
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>97.970</b>	<b>99.876</b>	<b>Capitale permanente</b>	<b>148.165</b>	<b>148.851</b>
Rimanenze	16.052	17.564	Passività correnti	8.159	5.864
Liquidità differite	32.071	24.027			
Liquidità immediate	10.231	13.248			
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>58.354</b>	<b>54.839</b>	<b>Capitale corrente</b>	<b>8.159</b>	<b>5.864</b>
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>156.324</b>	<b>154.715</b>	<b>TOTALE FONTI</b>	<b>156.324</b>	<b>154.715</b>

**Indicatori di struttura e situazione finanziaria**

(importi migliaia di Euro)

	2014	2013
Capitale Circolante Netto	50.195	48.975
Margine di tesoreria	34.143	31.411
Margine di struttura	26.053	23.299

**Indicatori di struttura e situazione patrimoniale**

	2014	2013
Indipendenza finanziaria	79,34%	79,61%

**Indicatori di struttura e situazione economica**

	2014	2013
ROI	-1,97%	-1,16%

**Personale dipendente**

Il personale, in forza alla data del 31 dicembre 2014, con contratto a tempo indeterminato, risulta pari a 12 unità (3 quadri e 9 impiegati).

Con l'approvazione del nuovo Modello organizzativo la Società si è dotata, a partire dall'anno 2011, di una nuova struttura interna che ha visto la suddivisione della Società in due principali aree di attività alle dirette dipendenze dell'Organo amministrativo. Una prima area definita "tecnica", a cui sono state affidate le seguenti attività:

- + gestione degli immobili strumentali,
- + attività di valorizzazione degli immobili ai fini della rivendita.

Un seconda area, definita "gestionale", a cui è stata affidata l'attività:

- + gestione degli immobili abitativi,
- + controllo e gestione dei rapporti con le società partecipate,
- + legale,
- + acquisti e gestione iter forniture,
- + amministrazione e contabilità,
- + segreteria organizzativa,
- + sistemi informatici aziendali.

Di seguito viene riportata una tabella con alcuni dati riguardanti il personale al 31 dicembre 2014.

PROFILO	DIPENDENTI			A' MED	ITOLE DI STUDI	
	F	M	TOT		Laureati	Diplomati
Terzo Livello	2		2	48	0	2
Secondo Live	3	1	4	42	1	3
Primo Livello	3	0	3	51	0	3
Quadri	1	2	3	42	2	1
Dirigenti	0	0	0	0	0	0
Totale	9	3	12	45	3	9

Il CCNL di riferimento è quello relativo al Commercio.

I costi complessivi registrati a bilancio per il personale ammontano a € 603.332.

#### **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.

Presso la sede della Società è conservato il DPS adottato, con le misure di sicurezza previste nel Disciplinare Tecnico - Allegato B al D. Lgs. n. 196/2003; infatti la Società ha ritenuto di proseguire volontariamente la tenuta e l'aggiornamento del documento anche dopo l'abrogazione di legge.

Si rammenta che il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto, ai sensi dell'Art. 2364, 2° comma del Codice Civile, di avvalersi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31/12/14, in considerazione delle particolari esigenze connesse alla possibilità di disporre dei bilanci approvati delle imprese controllate e collegate per la valutazione delle stesse nel bilancio al 31/12/14.

#### **Proposta all'Assemblea**

Signori Azionisti,

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

APPROVARE

il Bilancio al 31 dicembre 2014, così come Vi è stato presentato, da cui emerge un utile di esercizio di € 848.102.

Genova, 27 maggio 2015

L' Amministratore Delegato  
(Dott. Stefano Franciolini)

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

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





Deloitte & Touche S.p.A.  
Mura di Santa Chiara, 1  
16128 Genova  
Italia

Tel: +39 010 5317011  
Fax: +39 010 5317022  
www.deloitte.it

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE  
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27.1.2010, N. 39**

**All'Azionista Unico della  
SOCIETÀ PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE S.P.IM. S.p.A.**

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. (la "Società") chiuso al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 30 maggio 2014.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. al 31 dicembre 2014 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.
4. Per una migliore comprensione del bilancio d'esercizio, si richiama l'attenzione sulle informazioni fornite dagli Amministratori nella nota integrativa, nel paragrafo Immobilizzazioni Materiali, "Lease Back Edificio Torre Nord", in merito ai criteri per la rilevazione dell'operazione di vendita con patto di retro locazione ("lease back") del complesso immobiliare denominato Torre Nord effettuata nel 2003 ed agli effetti che risulterebbero sul bilancio 2014 qualora tale operazione fosse stata contabilizzata secondo i criteri previsti dal documento O.I.C. 1 "I principali effetti della Riforma del Diritto Societario sulla redazione del bilancio d'esercizio", la cui emanazione ed entrata in vigore sono avvenute successivamente all'esercizio di effettuazione della suddetta operazione.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova  
Palermo Parma Roma Torino Treviso Verona

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano - Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.  
Codice Fiscale/Registro delle Imprese Milano n. 03049560166 - R.E.A. Milano n. 1720239  
Partita IVA: IT 03049560166

5. Ai sensi dell'art. 2497 - bis del Codice Civile, la Società ha indicato di essere soggetta a direzione e coordinamento da parte del Comune di Genova e, pertanto, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio del Comune di Genova. Il nostro giudizio sul bilancio d'esercizio della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. non si estende a tali dati.
6. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli Amministratori della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla CONSOB. 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 2014.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

  
Carlo Lagana  
Socio

Genova, 9 giugno 2015



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

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

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

Genova – Via di Francia 1 - Capitale sociale Euro 136.324.000 iv=

Registro Imprese e Codice Fiscale 08866890158

R.E.A. di Genova 332837

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE****ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI****AI SENSI DELL'ART. 2429 DEL CODICE CIVILE****SUL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2014**

Signor Azionista,

il bilancio di esercizio chiuso al 31 Dicembre 2014, redatto dagli Amministratori ai sensi di Legge e da questi regolarmente comunicato al Collegio Sindacale, evidenzia un utile di esercizio di €/000 848=.

La nostra attività si è ispirata ai Principi di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

In conformità a tali principi, abbiamo fatto riferimento alle norme di Legge che disciplinano il bilancio di esercizio e interpretate dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.), adottando una metodologia di controllo "a campione" delle rilevazioni dei fatti amministrativi da controllare.

Il Bilancio di esercizio è stato redatto in forma ordinaria nel rispetto della normativa vigente e con l'applicazione dei criteri esposti nella Nota Integrativa, che contiene quanto prescritto dall'art. 2427 Cod. Civ..

Vi attestiamo che nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2014 il Collegio ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge, controllando l'amministrazione della Società e vigilando sull'osservanza della legge e dello statuto.

In particolare il Collegio:

- ha partecipato alle riunioni dell'Assemblea e ha conferito con l'Amministratore unico acquisendo informazioni sull'attività svolta e sulle

operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società. Al riguardo si rileva che il Collegio non è venuto a conoscenza di azioni deliberate e/o poste in essere non conformi alla legge ed allo statuto sociale;

- ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite raccolta di informazioni dagli Amministratori e contatti con la società di revisione ai fini del reciproco scambio di dati ed informazioni rilevanti;
- ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e 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 rispettive funzioni, e dalla società di revisione, e mediante l'esame di documenti aziendali e salvo quanto sopra indicato non ha segnalazioni da effettuare .

L'attività di vigilanza svolta dal Collegio e le informazioni acquisite secondo le modalità sopra descritte non hanno evidenziato operazioni manifestamente imprudenti o azzardate, in potenziale conflitto di interessi o in contrasto con le delibere assembleari o tali da compromettere l'integrità del patrimonio.

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

Vi diamo altresì atto che al Collegio Sindacale non sono pervenute denunce di cui all'art. 2408 del Cod. Civ. .

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate iscrizioni di attività immateriali per cui sia richiesto il consenso del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2426 Cod. Civ. .

Con riferimento al Bilancio di Esercizio chiuso al 31.12.2014 rileviamo quanto segue.

In ossequio a quanto previsto dai Principi di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili:

- non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del Bilancio, il Collegio ha constatato l'osservanza delle norme di legge inerenti la procedura di formazione e l'impostazione del bilancio tramite verifiche dirette e le informazioni assunte dagli Amministratori della Società;
- il Collegio ha rilevato che gli schemi di Bilancio e i Principi contabili adottati sono conformi alle norme di legge e sono adeguati rispetto all'attività svolta dalla Società;
- il Collegio ha verificato che il Bilancio, così come redatto, è rispondente ai fatti e alle informazioni di cui il Collegio Sindacale è a conoscenza a seguito della partecipazione alle riunioni degli Organi Sociali e dell'attività di vigilanza posta in essere nel corso dell'esercizio, anche con accertamenti mirati;
- il Collegio ha verificato l'osservanza delle norme di Legge inerenti alla predisposizione della Relazione sulla gestione e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro del Codice Civile.

La Società intrattiene rapporti commerciali con il Socio e con altre parti correlate; di tali rapporti viene data informativa, nella Relazione sulla Gestione.

La Società di revisione incaricata del controllo contabile non ha segnalato fatti di rilievo anche con riferimento alle verifiche svolte sul progetto di Bilancio 2014, attestando che lo stesso è redatto con chiarezza e che rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Società.

Alla luce di quanto esposto il Collegio Sindacale esprime pertanto parere favorevole all'approvazione del Bilancio e alla destinazione dell'utile, così come predisposto dagli Amministratori.

Genova, 5 Giugno 2015

Il Collegio Sindacale

Dott. Paolo Macchi

Dott. Pietro Pongiglione

Dott. Clemente Bianco

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

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



CAMERA DI COMMERCIO DI GENOVA

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

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

Codice univoco di identificazione della pratica 73002438 (obbligatorio)

I sottoscritti dichiarano:

**A. Procura Speciale**

di conferire al Sig./ra ROBERTO NINETTI

procura speciale per l'esecuzione delle formalità pubblicitarie di cui alla sopra identificata pratica.

**B. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sulla corrispondenza degli allegati**

di attestare in qualità di amministratori - ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci - la corrispondenza delle copie dei documenti (non notarili) allegati alla precitata pratica ai documenti conservati agli atti della società.

**C. Domiciliazione**

di eleggere domicilio speciale, per tutti gli atti e le comunicazioni inerenti il procedimento amministrativo, presso l'indirizzo di posta elettronica del soggetto che provvede alla trasmissione telematica, a cui viene conferita la facoltà di eseguire eventuali rettifiche di errori formali inerenti la modulistica elettronica.

(nel caso in cui non si voglia domiciliare la pratica presso l'indirizzo elettronico del soggetto che provvede alla trasmissione telematica occorre barrare la seguente casella ).

**D. Cariche sociali (rilevante nelle sole ipotesi di domanda di iscrizione della nomina alle cariche sociali)**

che non sussistono cause di ineleggibilità ai fini dell'iscrizione delle cariche assunte in organi di amministrazione (art. 2383 C.C.) e di controllo (art. 2400 C.C.) della società.

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

Al presente modello deve inoltre essere allegata copia informatica di un documento di identità valido di ciascuno dei soggetti che hanno apposto la firma autografa.

Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà:

Colui che, in qualità di procuratore, sottoscrive con firma digitale la copia informatica del presente documento, consapevole delle responsabilità penali di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiara:

- Ai sensi dell'art. 46.1 lett. U) del D.P.R. 445/2000 di agire - anche in qualità di procuratore speciale (vedi sopra lettera A) o di procuratore incaricato ai sensi dell'art. 2209 C.C. (con procura depositata per l'iscrizione nel Registro Imprese di..... N. prot.....) - in rappresentanza dei soggetti che hanno apposto la propria firma autografa nella tabella di cui sopra.
- Che le copie informatiche degli eventuali documenti non notarili allegati alla sopra identificata pratica corrispondono ai documenti consegnatigli dagli amministratori per l'espletamento degli adempimenti pubblicitari di cui alla sopra citata pratica.

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