

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

Sede in GENOVA – VIA DI FRANCIA 1

Capitale Sociale € 136.324.000=

N° Reg. Imprese di Genova e Codice Fiscale 08866890158

N° REA 332837

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2012

FORMA E CONTENUTO DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Il bilancio consolidato 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 Euro.

Gli importi contenuti nella Nota Integrativa, qualora non diversamente precisato, sono espressi in unità di Euro.

Il bilancio consolidato comprende i bilanci della Società Capogruppo e delle società partecipate nelle quali la Società per il Patrimonio Immobiliare - S.P.Im. S.p.A. detiene la maggioranza.

Le operazioni di leasing aventi per oggetto l'immobile "Torre Nord" (c.d. "Matitone") sono state iscritte secondo il metodo finanziario, in luogo di quello patrimoniale, così come previsto dal principio contabile nazionale OIC n.17 e quindi dal principio contabile internazionale IAS 17. Il raffronto tra il Patrimonio Netto, comprensivo del risultato dell'esercizio, desumibile dal bilancio civilistico della Società per il Patrimonio Immobiliare - S.P.Im. S.p.A. al 31 dicembre 2012 e quello riportato nel bilancio di Gruppo, è esposto nel prosieguo nel paragrafo riguardante il Patrimonio Netto.

AREA DI CONSOLIDAMENTO

Il bilancio consolidato del Gruppo Spim comprende i bilanci della Capogruppo e delle società nelle quali la Capogruppo detiene direttamente o indirettamente la quota di controllo del capitale, oppure esercita il controllo ai sensi dell'art 26 D.Lgs 127/1991 e risultano essere le seguenti:

- **Società per il Patrimonio Immobiliare - S.P.Im. S.p.A.**, società Capogruppo che ha per oggetto sociale l'attività edilizia e in particolare: la gestione e/o l'affitto di immobili propri e per conto terzi, l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e tutte le operazioni connesse e relative, la costruzione, l'acquisto e la vendita di immobili di qualsiasi natura.
- **SVI S.r.l. in liquidazione**, società posta in liquidazione con effetto dal 1° gennaio 2008.
- **TONO S.p.A.**, società che svolge l'attività di acquisto e di rivendita di immobili ad uso abitativo destinati alla successiva rivendita secondo il Regolamento stabilito dalla Del.27/01 del Consiglio Comunale di Genova.
- **SAN BARTOLOMEO S.r.l.**, società partecipata da S.P.Im. S.p.A. al 55% e da Torre Elah S.r.l. al 45%, di costruzione che sta realizzando il progetto di valorizzazione e riqualificazione dell'area immobiliare sita in Genova, Via San Bartolomeo degli Armeni n. 2, già antico Monastero delle Suore Domenicane dei SS. Giacomo e Filippo.
- **Società Gestione Mercato S.G.M. S.C.p.A.** società consortile, partecipata al 25% da S.p.Im. S.p.A., che detiene la concessione del servizio del Nuovo Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto.

METODO DI CONSOLIDAMENTO

Il metodo di consolidamento è quello integrale per tutte le società delle quali la Capogruppo possiede direttamente o indirettamente attraverso società controllate una quota di maggioranza. Non vi sono casi di imprese consolidate con il metodo proporzionale.

Con il metodo del consolidamento integrale, i valori contabili delle partecipazioni vengono eliminati a fronte dell'assunzione integrale delle attività e delle passività, dei proventi e dei costi delle società partecipate.

Le società collegate, sulle quali la Capogruppo esercita direttamente od indirettamente un'influenza significativa o detiene una quota di capitale compresa tra il 20 % ed il 50% e, ove esistenti, le società controllate non consolidate sono valutate secondo il metodo del patrimonio netto.

BILANCI UTILIZZATI

Ai fini della preparazione del bilancio consolidato sono stati utilizzati i bilanci al 31 dicembre 2012, data di chiusura dell'esercizio di tutte le società del Gruppo, approvati dalle Assemblee dei Soci delle singole società anteriormente a quello della Capogruppo.

CRITERI DI CONSOLIDAMENTO

Le principali tecniche di consolidamento adottate sono riepilogate come segue:

- Il valore contabile delle partecipazioni incluse nell'area di consolidamento, detenute dalla Società Capogruppo, è stato eliminato contro il relativo patrimonio netto, a fronte dell'assunzione delle attività e passività delle società partecipate, secondo il metodo dell'integrazione globale, tenendo in considerazione il capitale sociale e le riserve dei terzi.
- Gli utili e le perdite eventualmente non ancora realizzati, derivanti da operazioni fra società del Gruppo, sono eliminati così come le partite che danno origine a debiti e crediti, costi e ricavi, intervenute tra le società consolidate.
- Le partecipazioni in società collegate sulle quali la Capogruppo esercita direttamente o indirettamente una influenza significativa o detiene una quota di capitale compresa fra il 20% ed il 50% sono valutate secondo il metodo del patrimonio netto, detraendo i dividendi distribuiti alla Capogruppo ed operando le rettifiche richieste dai principi di consolidamento.

Secondo questo metodo il bilancio consolidato recepisce solo la quota di competenza del patrimonio netto della partecipata, comprensivo del risultato economico dell'esercizio.

PRINCIPI CONTABILI

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 tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato.

Ai fini delle appostazioni contabili, viene data prevalenza alla sostanza economica delle operazioni piuttosto che alla loro forma giuridica.

Gli utili sono inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio mentre si tiene conto dei rischi e delle perdite anche se conosciuti successivamente.

I criteri di valutazione non hanno subito modifiche rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente e sono stati applicati in modo uniforme a tutte le società consolidate.

I criteri di valutazione più significativi adottati nella redazione del bilancio consolidato sono i seguenti:

- Le **"Immobilizzazioni immateriali"**, iscritte al costo di acquisto, inclusivo degli oneri accessori, 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 ed altri beni; sono iscritte al costo di acquisto, o di trasferimento della proprietà e quindi all'atto del rogito notarile, di conferimento o di costruzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione 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 della vita utile dei beni.

Come indicato in premessa, l'immobile "Torre Nord" di via di Francia è stata oggetto di due operazioni di leasing, contabilizzate secondo il metodo finanziario, in conformità a quanto previsto sia dai principi contabili nazionali, sia da quelli internazionali; una prima porzione dell'immobile è stata oggetto di un'operazione di lease-back realizzata nel dicembre 2003; una seconda porzione dell'immobile è stata invece acquisita in leasing nel 2007.

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate secondo la prassi civilistica vigente che prevede la contabilizzazione a conto economico dei canoni di locazione scaduti (cosiddetto metodo patrimoniale). L'adozione della metodologia finanziaria, corrente nella prassi internazionale (IAS n. 17), comporta l'iscrizione dei beni nell'attivo, la rilevazione del residuo debito nel passivo e la contabilizzazione degli interessi sul capitale residuo finanziato e delle quote di ammortamento sul valore del bene acquisiti in leasing nel conto economico. Si è inoltre provveduto a "ripartire" lungo tutta la durata del leasing la plusvalenza di oltre Euro 21 milioni realizzata con il lease-back della prima porzione del c.d. "Matitone".

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

Infine, si rileva che nel presente consolidato - come nel precedente - è stata contabilizzata la fiscalità correlata alla riclassificazione in base allo IAS 17 del “Matitone” nel bilancio consolidato. Al 31 dicembre 2012 il saldo tra imposte differite attive (€ 4.341 migliaia) e imposte differite passive (€ 3.301 migliaia), risulta essere positivo per circa Euro 1.040 migliaia. Tale iscrizione è stata effettuata in coerenza con quanto effettuato nel bilancio di esercizio della Capogruppo S.P.Im. S.p.A. nel quale – a partire dall’esercizio 2011 - sono state contabilizzate le imposte differite attive sulle perdite fiscali, anche alla luce dei dati previsionali indicati nel business plan 2012 – 2014.

Le aliquote applicate sono state le seguenti:

• immobile di Via di Francia (in leasing)	1,8%
• impianti telematici	12,5%
• impianti elettrici, di condizionamento e idraulici	8%
• mobili e arredi	12%
• immobile di via Giotto	3%
• immobile di via San Quirico	3%
• rimessa AMI	3%
• automezzi	20%
• macchine elettroniche	20%

L'ammortamento è stato effettuato in base alla durata della vita utile stimata dei beni ed è calcolato tenendo conto delle aliquote fiscali vigenti, ridotte al 50% nel primo anno di acquisizione dei beni.

Per gli immobili di Via Giotto, San Quirico e per le rimesse si è provveduto a separare il valore dei terreni incluso nel valore dei fabbricati secondo la percentuale forfetariamente 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 (quarantennale con scadenza 13 gennaio 2040). Dall'esercizio 2010

l'aliquota di ammortamento degli arredi è stata portata dal 6,3% al 12% ritenuta maggiormente rappresentativa della durata economico-tecnica di detti beni.

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.

Infine, si rammenta che nel bilancio di esercizio 2011 della Capogruppo S.p.Im. è stato girocontato da Rimanenze a "Immobilizzazioni in corso e acconti" il valore dell'immobile in Via Maritano, in relazione all'operazione di valorizzazione di interesse sociale avente per oggetto il fabbricato in commento (costruzione di alloggi da concedere in locazione a canone moderato per un periodo non inferiore a 15 anni). Nel 2012 il relativo importo è aumentato dei costi incrementativi sostenuti.

- Le **"Immobilizzazioni finanziarie"** comprendono le partecipazioni in imprese collegate (comprese tra il 20% ed il 50% del capitale) valutate secondo il metodo del patrimonio netto. Le altre immobilizzazioni finanziarie sono costituite da depositi cauzionali, iscritti al nominale, presunto valore di realizzo. Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo degli oneri accessori, svalutato in presenza di perdite durature di valore.
- Tra le **"Rimanenze di immobili da rivendere"**, relative agli immobili in giacenza, sono iscritti esclusivamente gli immobili destinati alla vendita, valutati al minore tra il costo di acquisto o di conferimento e il valore di presunto realizzo desumibile da transazioni di immobili simili per zone e tipologia. Il costo include tutti i costi di acquisto e i costi sostenuti per portare le rimanenze nelle condizioni in cui si trovano alla data di Bilancio: costo di acquisto, incrementato dell'imposta di registro versata all'atto dell'acquisto stesso e delle le spese notarili (oneri accessori), nonché 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 presunto valore di realizzo è ottenuto, previa valutazione analitica, mediante apposito fondo svalutazione crediti.
- 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. La voce "Altri fondi per rischi ed oneri" include il fondo residuo rilevato all'atto del conferimento degli immobili dal Comune di Genova (come da citata delibera del Consiglio Comunale n194/2002) e destinato a coprire le perdite eventualmente derivanti dall'attività di realizzazione degli stessi e le perdite su crediti iscritti e riferiti a tali immobili.

Inoltre, si evidenzia che in tale voce risulta iscritto il "Fondo per imposte differite" di circa Euro 3.301 migliaia per effetto della contabilizzazione del "Matitone" in base allo IAS 17.

- Il **"Fondo trattamento di fine rapporto"** rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti alla fine del periodo, in base 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 del Gruppo; il debito per obbligazioni comprende anche gli interessi che dovranno essere corrisposti agli obbligazionisti all'atto del rimborso del prestito obbligazionario stesso.
- I **"Ratei e Risconti"** sono determinati facendo riferimento al principio di competenza temporale.
- Le **"Imposte sul reddito "** sono determinate sulla base della previsione degli oneri d'imposta da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale; vengono

stanziare "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 Capogruppo, 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 il rogito 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.

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 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 rivedute ed i relativi effetti immediatamente recepiti in bilancio.

Qui di seguito, a norma dell'art. 2423 ter II comma, sono esposte le singole componenti patrimoniali ed economiche. Al fine di una più chiara esposizione, contrapposta a ogni cifra è stato indicato, tra parentesi, il valore riguardante l'esercizio precedente.

I valori di bilancio sono espressi in unità di Euro, quelli della nota integrativa in migliaia di Euro.

COMMENTO ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali pari a € 20 migliaia (€ 25 migliaia al 31.12.2011), sono principalmente in capo alla Società Controllante S.p.Im. S.p.A..

	Software B) I 7	TOTALE
costo originario	79	79
rivalutazioni precedenti		
rivalutazioni dell'esercizio		
Acquisti	3	3
trasferimenti ad altra voce		
alienazioni dell'esercizio		
ammortamenti accumulati	(54)	(54)
ammortamenti dell'esercizio	(8)	(8)
TOTALE	20	20

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Tale voce pari a Euro 131.873 migliaia (Euro 140.840 migliaia al 31.12.2011) è principalmente in capo alla Società Controllante S.p.Im. S.p.A. e risulta composta dalle voci dettagliate nelle tabelle seguenti:

B) II 1 TERRENI E FABBRICATI							
Terreni e fabbricati	Rimesse Ami	Torre Nord	Edificio Via Giotto	Edificio S. Quirico	Edificio Via Monfenera	Mercato Bolzaneto	Totale
costo originario	10.230	76.000	2.789	6.057	28	30.970	126.074
terreno	2.548	19.000	697	1.514	-		23.759
costi sospesi		805					805
Acquisti	589		38		1	57	685
ammortamenti accumulati	- 776	- 9.451	- 802	- 1.566		- 1.261	- 13.856
ammortamenti dell'esercizio	- 324	- 1.227	- 84	- 182		- 1.023	- 2.840
TOTALE	12.266	85.127	2.638	5.823	29	28.744	134.627

Per effetto dell'applicazione del metodo finanziario, come descritto nei criteri di redazione del bilancio consolidato, i due leasing finanziari relativi al fabbricato di via di Francia (Torre Nord) sono stati iscritti tra le immobilizzazioni.

B) II 2 IMPIANTI E MACCHINARI				
	Impianti e Macchinari	Imp. Telem. Torre Nord	Imp.Elettr. Condiz.Idr.	Totale
costo originario		105	4.374	4.479
Acquisti			391	391
ammortamenti accumulati	-	49 -	926 -	975
ammortamenti dell'esercizio	-	13 -	315 -	328
TOTALE		43	3.524	3.567

B) II 3 ALTRI BENI					
	Altri beni	Macchine Elettroniche	Mobili e Attrezz.Ufficio	Automezzi	Totale
costo originario		75	1.313	10	1.398
Dismissioni		-	2	-	2
Acquisti		4			4
ammortamenti accumulati	-	46	889	10	945
ammortamenti dell'esercizio	-	8	157	-	165
	TOTALE	25	265	-	290

B) II 4 IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO		
	Immob. in corso	Totale
costo originario	1.902	1.902
Acquisti	640	640
ammortamenti accumulati		-
ammortamenti dell'esercizio		-
TOTALE	2.542	2.542

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Tale voce pari a Euro 281 migliaia (Euro 244 migliaia al 31.12.2011) risulta composta dalle voci di seguito dettagliate:

III 1 b) Partecipazioni in imprese collegate	
SGM società cons.le per azioni	120
TOTALE	120
III 2 d) Crediti verso altri	

Deposito cauzionale fornitura energia	4
Deposito a garanzia Comune Genova – San Bartolomeo	153
Deposito cauzionale locazione	4
TOTALE	161

La partecipazione nella collegata SGM è valutata secondo il metodo del patrimonio netto.

RIMANENZE DI IMMOBILI DA RIVENDERE

Tale voce, pari a Euro 121.670 migliaia (Euro 119.297 migliaia al 31.12.2011) comprende il valore di acquisto degli immobili trasferiti dal Comune di Genova alle società controllate Tono S.p.A. e a S.P.Im. che, alla data del 31.12.2012, risultano di proprietà.

Tale voce include anche il complesso immobiliare di Salita San Bartolomeo degli Armeni e i costi portati ad incremento del valore del bene in quanto finalizzati al progetto di riqualificazione e valorizzazione.

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 minusvalenza pari a Euro 2.380 migliaia. Nell'esercizio sono stati inoltre svalutati per Euro 99 migliaia alcuni immobili conferiti dal Comune di Genova sulla base delle valutazioni ottenute da parte di periti indipendenti allineando il valore di magazzino al minor valore di mercato. Segnaliamo, inoltre, che a partire dall'esercizio 2011 l'immobile sito in via Maritano, oggetto di un'operazione di valorizzazione, è stato considerato nella voce "Immobilizzazioni in corso" così come gli incremento dei costi di valorizzazione sopportati nell'anno 2012.

Il costo delle rimesse risulta incrementato delle spese straordinarie di Euro 25 migliaia, sostenute per l'adeguamento alle norme di legge in materia di impianti elettrici e antincendio.

CREDITI VERSO CLIENTI

Il saldo, pari a Euro 1.247 migliaia (Euro 1.383 migliaia al 31.12.2011) include, per la parte rilevante, i crediti verso conduttori per i canoni di locazione, iscritti al valore di presunto

realizzo; l'adeguamento del valore nominale dei crediti al presunto valore di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

CREDITI VERSO COLLEGATE

Si tratta del credito, pari a Euro 365 migliaia (Euro 211 migliaia al 31.12.2011), che S.p.Im. S.p.A. vanta nei confronti della società S.G.M. S.C.p.A..

CREDITI VERSO CONTROLLANTE

I crediti verso il Comune di Genova, pari a Euro 2.614 migliaia (Euro 2.448 migliaia al 31.12.2011) sono costituiti da:

- per Euro 1.044 migliaia "per spese amministrazione" in prevalenza riconducibili alla gestione del "Matitone";
- per Euro 54 migliaia da crediti per lavori manutentivi del "Matitone";
- per Euro 215 migliaia da crediti su lavori manutentivi del "Mercato dei Fiori";
- per Euro 209 migliaia da crediti per locazioni;
- per Euro 22 migliaia da crediti diversi;
- per Euro 424 migliaia da crediti relativi all'accordo sottoscritto dal Comune di Genova con 10 conduttori di piazzale Pestarino, 4 cui il Comune ha riconosciuto una differenza sul prezzo di vendita degli appartamenti per pregressi impegni assunti;
- per Euro 646 migliaia da crediti relativi alla regolazione finanziaria con il Comune di Genova prevista all'art. 5 dell'Atto ricognitivo per rettifiche di valore sugli immobili oggetto del primo conferimento di Tono Due, sottoscritto il 18 dicembre 2003. A seguito di approfondimenti con la P.A. la regolazione finanziaria è stata rettificata in corso d'esercizio. I sopracitati crediti, sono ritenuti validi e esigibili da parte della Società, ancorché tuttora in via di definizione con il Comune stesso.

CREDITI TRIBUTARI

Tale voce, pari a 3.793 Euro migliaia (4.303 Euro migliaia al 31.12.2011), è costituita da:

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2011	Variazione
C/imposte a rimborso	0	1	(1)
Ritenute	61	34	27
Erario c/lres-Irap	275	205	70
Erario c/Iva	3.456	4.063	(607)
Bollo virtuale	1	0	1
Totale	3.793	4.303	(510)

CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

Tale voce, pari a 5.990 Euro migliaia (5.347 Euro migliaia al 31.12.2011), è costituita da crediti per imposte anticipate suddivise tra le società del Gruppo come di seguito dettagliato:

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2011	Variazione
SPIM S.p.A.	5.759	5.133	626
TONO S.p.A.	231	214	17
Totale	5.990	5.347	643

Come già evidenziato, anche nel consolidato 2012, come nel precedente, sono state iscritte le imposte differite attive correlate alla contabilizzazione "IAS 17" del "Matitone. In particolare, le imposte differite attive correlate alla sopra citata scrittura ammontano a Euro 4.343 migliaia.

CREDITI VERSO ALTRI

Tale voce, pari a Euro 46 migliaia (Euro 227 migliaia al 31.12.2011), è costituita da:

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2011	Variazione
Diversi	16	35	(19)
Amministrazioni cond.ni	30	192	(162)

Totale	46	227	(181)
---------------	-----------	------------	--------------

Non esistono crediti incorporati in cambiali e titoli similari e crediti con scadenza superiore ai cinque anni.

DISPONIBILITÀ' LIQUIDE

Questo raggruppamento, pari a Euro 20.256 migliaia (Euro 16.808 migliaia al 31.12.2011), indica le disponibilità esistenti presso le banche e c/c postali, necessarie a far fronte ai debiti ed agli impegni assunti.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Il saldo, pari a Euro 155 migliaia (Euro 109 migliaia al 31.12.2011), risulta costituito da risconti attivi per 27 e costi sospesi per 128 Euro migliaia.

PATRIMONIO NETTO

E' così composto:

	31.12.2012	31.12.2011	Variazione
Capitale Sociale	136.324	136.324	-
Riserva Legale	630	630	-
Riserva straordinaria	1.373	1.373	-
Riserva Minus. Imm.	(2.380)	(2.380)	-
Riserva di consolidamento	939	939	-
(Perdite)/utili di esercizi precedenti	(11.373)	(17.117)	5.744
Risultato dell'esercizio	144	5.744	(5.600)
Patrimonio Netto di Gruppo	125.657	125.513	144
Capitale e riserve di terzi	967	1.144	(177)

Risultato di terzi	(153)	(176)	23
--------------------	-------	-------	----

Patrimonio Netto di Terzi	814	967	(154)
Patrimonio netto	126.471	126.480	(9)

Il Capitale Sociale pari a Euro 136.324 migliaia è costituito da numero 136.324 azioni da Euro 1.000 ciascuna ed è interamente sottoscritto e versato. Il Capitale Sociale della Società risulta interamente posseduto dal Comune di Genova.

Il raffronto tra il patrimonio netto e il risultato d'esercizio della Capogruppo, S.P.Im. S.p.A., ed i corrispondenti valori riportati nel bilancio consolidato di Gruppo, è riepilogato come segue (Euro migliaia):

Raffronto tra patrimonio netto e risultato di esercizio bilancio civilistico e consolidato

	Patrimonio netto	Risultato economico
Bilancio civilistico Capogruppo al 31/12/2012	123.674	(890)
Scritture consolidato (eliminazione partecipazione ed equity e altre rettifiche)	3.167	(27)
Eliminazione dividendi "Tono"	(2.000)	(2.000)
Leasing (IAS17) "Matitone"	(223)	3.467
Leasing (IAS17) fiscalità differita	1.040	(406)
Risultati del gruppo al 31.12.2012	125.657	144

Di seguito viene riportata una tabella in cui è sinteticamente rappresentata la movimentazione del Patrimonio Netto di Gruppo (Euro migliaia):

	sociale	riserve	Minus Imm	consolidamento	portati a nuovo	d'esercizio	P.N. di Gruppo
Saldo al 31.12.2010	136.324	2.003	(2.380)	939	(23.043)	5.926	119.769
Aumento capitale Sociale							
Destinazione risultato					5.926	(5.926)	
Giroconti (IAS17)							
Dividendo							
Rettifiche minori							
Utile dell'esercizio						5.744	
Saldo al 31.12.2011	136.324	2.003	(2.380)	939	(17.117)	5.744	125.513
Aumento capitale Sociale							
Destinazione risultato					5.744	(5.744)	
Giroconti (IAS17)							
Dividendo							
Rettifiche minori							
Utile dell'esercizio						144	
Saldo al 31.12.2012	136.324	2.003	(2.380)	939	(11.373)	144	125.657

FONDO PER RISCHI E ONERI

I Fondi per rischi ed oneri, pari a Euro 7.789 migliaia (7.350 Euro migliaia al 31.12.2011) risulta prevalentemente costituito:

- per 3.980 Euro migliaia, dal fondo oneri conferito dal Comune di Genova all'atto del conferimento degli immobili destinato a coprire eventuali perdite derivanti dall'attività. L'ammontare originario del Fondo risultava essere di Euro 5.000 migliaia ed era stato costituito (trasferendo immobili del valore complessivo di Euro 5 milioni) al fine di dotare il Gruppo di mezzi idonei a far fronte alle spese riguardanti gli immobili conferiti dal Comune di Genova; il fondo risultava decrementato, per Euro 759 migliaia, a seguito dell'utilizzo a copertura della perdita realizzata nel 2003. Nel 2010 tale fondo è stato utilizzato per Euro 92 migliaia a copertura della perdita di pari importo e nel 2011 è stato utilizzato per ulteriori Euro 140 migliaia a copertura della svalutazione della regolazione finanziaria (credito verso Comune di Genova) e nel 2012 è stato utilizzato per Euro 30 migliaia a copertura della svalutazione di alcuni immobili commerciali conferiti dal Comune di Genova;

- per Euro 91 migliaia, da un accantonamento riguardante alcune controversie legali riconducibili alla Capogruppo;
- per Euro 110 migliaia, dall'accantonamento effettuato da S.V.I. relativo a futuri oneri di liquidazione;
- per Euro 133 migliaia, dal fondo prudenziale per altri contenziosi rilevati nei bilanci di esercizio;
- per Euro 147 migliaia dal fondo accantonato per deficit patrimoniale della controllata S.V.I.;
- per Euro 27 migliaia dal fondo per imposte differite passive rilevate nei bilanci di esercizio;
- per Euro 3.301 migliaia dal fondo imposte differite passive correlato alle scritture IAS 17 del Matitone detenuto in leasing.

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il fondo, pari a Euro 250 migliaia (Euro 260 migliaia al 31.12.2011), riflette il debito nei confronti dei dipendenti in carico alla Capogruppo S.P.Im. S.p.A. e alla controllata San Bartolomeo in conformità alla legislazione vigente ed al contratto di lavoro e risulta così formatosi:

Saldo al 31/12/2011	€	260
Utilizzi 2012	€	(49)
Accantonamento 2012	€	<u>39</u>
Saldo al 31/12/2012	€	250

DEBITI

I debiti, pari a Euro 148.272 migliaia (Euro 143.985 migliaia al 31.12.2011), sono così rappresentati:

- Debiti verso banche a medio e lungo termine Euro, 117.081 migliaia (121.280 Euro migliaia al 31.12.2011).

Tale voce comprende:

- il mutuo ipotecario contratto dalla Capogruppo, scadente nel 2019, per Euro 9.931 migliaia;
 - il finanziamento, garantito da ipoteca, acceso nel corso del 2008 presso BNL/Paribas relativo alle rimesse acquistate da A.M.T. con scadenza 30 giugno 2032, per Euro 33.402 migliaia;
 - il debito contratto per le operazioni di leasing immobiliare sopra descritte, pari a Euro 56.472 o migliaia;
 - il mutuo ipotecario Carige, di durata trentennale, sottoscritto per finanziare al 50% la costruzione del mercato ortofrutticolo, per Euro 17. 066 migliaia;
- Debiti verso banche a breve termine, Euro 4.149 migliaia (invariati rispetto a 4.149 Euro migliaia al 31.12.2011).

Tale voce comprende:

- la quota a breve del debito verso la società di leasing, pari Euro 2.569 migliaia;
- le rate di mutuo relative alla costruzione del mercato ortofrutticolo, per Euro 344 migliaia;
- il debito verso San Paolo IMI contratto dalla Capogruppo per Euro 1.447 migliaia.

Relativamente ai menzionati debiti finanziari, nel corso del 2012 sono state rimborsate quote capitali per Euro 4.198 migliaia.

- Acconti, Euro 14.713 migliaia (Euro 6.015 al 31.12.2011); si tratta degli acconti ricevuti dai promissari acquirenti i fabbricati in costruzione di San Bartolomeo.
- Debiti verso fornitori, Euro 2.517 migliaia (Euro 3.021 migliaia al 31.12.2011).
Trattasi di debiti per fatture ricevute e da ricevere per beni e prestazioni di terzi.
- Debiti verso controllante, Euro 3.288 migliaia (Euro 3.287 migliaia al 31.12.2011).

Il saldo per Euro 3.000 migliaia è relativo al dividendo deliberato dalla Capogruppo in esercizi precedenti; per il residuo trattasi di debiti verso il Comune di Genova relativi

alle prestazioni fornite alle società del Gruppo in base ai contratti di servizio in essere.

- Debiti tributari, Euro 72 migliaia (Euro 264 migliaia al 31.12.2011)

Il saldo al 31.12.2012 è costituito dal debito per ritenute versate nel mese di gennaio 2013 per Euro 32 migliaia, dal debito per Irap per Euro 35 migliaia e di IVA pro rata 5 Euro migliaia.

- Debiti vs/Istituti di previdenza e sicurezza sociale, Euro 44 migliaia (Euro 56 migliaia al 31.12.2011)

Il saldo al 31.12.2012 è costituito principalmente dal debito verso Inps per Euro 44 migliaia..

- Altri debiti, Euro 6.308 migliaia (Euro 5.913 migliaia al 31.12.2011)

Tale voce è costituita principalmente da debiti verso gli amministratori di condominio, da depositi cauzionali ricevuti in conto vendita (principalmente relativi agli importi versati dai promissari, a titolo di caparra confirmatoria, al momento della sottoscrizione del preliminare di compravendita delle unità immobiliari del complesso di San Bartolomeo degli Armeni) per Euro 5.478 migliaia, su contratti di locazione per Euro 231 migliaia, da emolumenti degli organi sociali per Euro 62 migliaia, da debiti verso il personale per rateo ferie 13° e 14° per Euro 65 migliaia, dal debito per Iva ad esigibilità differita per Euro 170 migliaia, da debiti verso amministrazioni condominiali per Euro 241 migliaia e da debiti diversi per Euro 61 migliaia.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Il saldo, pari a Euro 11.926 migliaia (Euro 13.077 migliaia al 31.12.2011), risulta principalmente costituito (Euro 11.636 migliaia) dall'importo del risconto sulla plusvalenza determinatasi nel 2003 a seguito della sottoscrizione del contratto di leaseback e riscontata lungo la durata del contratto (scadenza 2023). L'importo residuo, pari a Euro 290 migliaia è relativo ad affitti.

CREDITI E DEBITI IN VALUTA

Non esistono né crediti né debiti in valuta.

COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Euro 16.571 migliaia (Euro 22.754 migliaia esercizio 2011))

Deriva dai ricavi di vendita di immobili (Euro 3.766 migliaia), dai corrispettivi relativi ai contratti di locazione in essere (Euro 8.592 migliaia), da altri ricavi (Euro 1.749 migliaia) e dalla variazione delle rimanenze di immobili da rivendere (Euro 2.463 migliaia).

COSTI DELLA PRODUZIONE

Euro 16.134 migliaia (Euro 17.500 migliaia esercizio 2011)

B6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci Euro 17 migliaia (Euro 54 migliaia nel 2011):

Cancelleria e stampati	€	16
Materiali, ricambi, altre materie consumo	€	1

B6 bis) per immobili da rivendere Euro 5.263 migliaia (Euro 6.005 migliaia esercizio 2011)

B7) per servizi Euro 3.521 migliaia (Euro 5.515 migliaia esercizio 2011)

Spese legali e notarili	€	82
Consulenze	€	74
Acqua e gas	€	2
Energia elettrica	€	853
Servizi di pulizia	€	19
Manutenzione e gestione impianti	€	32
Gestioni condominiali	€	1.043
Assicurazioni	€	87

21

Spese postali,corrieri,spedizioni	€	8
Telefonia	€	16
Mensa	€	19
Prestazioni relative ad immobili di proprietà	€	119
Certificazione bilancio	€	65
Compensi amministratori	€	183
Varie automezzi	€	2
Compensi sindaci	€	138
Prestazioni da riadd.Comune di Genova	€	38
Altre prestazioni	€	538
Commissioni e oneri bancari	€	203

B8) Costi per godimento beni di terzi Euro 14 migliaia (Euro 1 migliaia esercizio 2011)

B9) Costi del personale per Euro 602 migliaia (Euro 658 migliaia esercizio 2011):

Il numero dei dipendenti a fine 2012 è pari a 12 unità. 11 dipendenti sono in carico alla Capogruppo: 3 quadri, 8 impiegati. 1 dipendente, impiegato, è in carico alla San Bartolomeo.

B10) Ammortamenti e svalutazioni

immobilizzazioni immateriali	Euro	8 migl.	(Euro	9 migliaia esercizio 2011)
immobilizzazioni materiali	Euro	3.342 migl.	(Euro	3.323 migliaia esercizio 2011)
acc.to per svalutazione crediti	Euro	395 migl.	(Euro	392 migliaia esercizio 2011)

B12) Accantonamenti per rischi Euro 286 migliaia (nessuno nel 2011)

B14) Oneri diversi di gestione per Euro 2.779 migliaia (Euro 1.543 migliaia esercizio 2011)

ONERI DIVERSI DI GESTIONE (importi in migliaia di Euro)

Oneri tributari indiretti:

Valori bollati e marche	€	8
Vidimazione libri sociali	€	2
Altre imposte e tasse	€	86
IMU	€	2.559
Oneri CCIAA	€	4
Imposta registro	€	99
Sanzioni	€	18
Altri costi di esercizio	€	<u>3</u>

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Saldo Euro (2.103) migliaia (Euro (2.695) migliaia esercizio 2011)

I proventi, pari a Euro 407 migliaia (Euro 497 migliaia esercizio 2011), sono costituiti da interessi attivi su c/c bancari e postali e su titoli.

Gli oneri, pari a Euro 2.509 migliaia (Euro 3.192 migliaia esercizio 2011), si riferiscono agli interessi passivi e oneri maturati sui finanziamenti in essere, tutti relativi ad operazioni immobiliari.

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA FINANZIARIE

Saldo Euro 37 migliaia (Euro 26 migliaia esercizio 2011)

È determinato dalla rivalutazione della partecipazione in S.G.M., consolidata secondo il metodo del patrimonio netto.

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

Saldo Euro 1.911 migliaia (Euro 1.083 migliaia esercizio 2011).

La composizione della voce "proventi straordinari" pari a Euro 2.081 migliaia è principalmente riconducibile alla quota di competenza 2012 della plusvalenza realizzata con la cessione della porzione 1 della Torre Nord di Via di Francia.

La composizione della voce "oneri straordinari", pari a Euro (170) migliaia, è principalmente riconducibile ad aggiustamenti di poste contabili relativi a esercizi precedenti.

IMPOSTE SUL REDDITO

Saldo Euro (292) migliaia, contro Euro 1.900 migliaia nell'esercizio 2011.

Tale valore deriva dalle imposte correnti e differite di competenza contabilizzate dalle società consolidate integralmente, per complessivi Euro (698) migliaia, nonché dal saldo di Euro 406 migliaia delle imposte differite correlate alla scrittura "IAS17" riguardante il "Matitone".

NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI

	2012	2011	N° medio
Impiegati	12	13	12
Dirigenti	0	0	0

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

AMMONTARE DEI COMPENSI SPETTANTI AGLI AMMINISTRATORI, AI SINDACI E ALLA SOCIETA' DI REVISIONE.

Si evidenzia di seguito l'ammontare dei compensi spettanti agli amministratori e ai sindaci della società controllante S.p.Im. S.p.A. .

Qualifica	Compenso
Amministratori	€ 84.507
Collegio Sindacale	€ 73.768
Società di Revisione	€ 31.130

INFORMATIVA SU STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Nell'esercizio 2012 non vi sono stati strumenti finanziari derivati.

OPERAZIONI REALIZZATE CON PARTI CORRELATE

Il Gruppo non hanno posto in essere operazioni con parti correlate a esclusione di quanto evidenziato nella Relazione sulla gestione.

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

Non risultano accordi stipulati dalle Società del Gruppo di cui al presente punto.

ALLEGATI AL BILANCIO CONSOLIDATO

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

- Rendiconto finanziario consolidato per il periodo chiuso al 31 dicembre 2012

RENDICONTO FINANZIARIO		
(migliaia di Euro)		
	2012	2011
A. DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE INIZIALI -	16.808	9.430
(INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO INIZIALE)		
B. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO		
Risultato dell'esercizio	(9)	5.567
Ammortamenti	3.350	3.332
Variazione capitale di esercizio	4.691	16.873
Variazione TFR rapporto e fondo rischi	428	473
	<u>8.460</u>	<u>26.245</u>
C. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
IN IMMOBILIZZAZIONI		
Investimenti in immobilizzazioni		
. immateriali	(3)	(24)
. materiali	(774)	(3.085)
. finanziarie	(37)	(25)
	<u>(814)</u>	<u>(3.134)</u>
D. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazioni finanziamenti	(4.198)	(14.383)
Variazione patrimonio di terzi/distribuzione riserve		(1.350)
Conferimenti dei soci e altre variazioni		
	<u>(4.198)</u>	<u>(15.733)</u>
E. DISTRIBUZIONE DI UTILI E RISERVE		
F. FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D+E)	<u>3.448</u>	<u>7.378</u>
G. DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE FINALI	<u>20.256</u>	<u>16.808</u>

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

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

Il Legale Rappresentante
Ing. Tommaso Cabella

