

713 - BILANCIO CONSOLIDATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2015

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

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: GENOVA GE VIA DI FRANCIA 1

Codice fiscale: 08866890158

Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI CON SOCIO
UNICO

Indice

Capitolo 1 - PROSPETTO CONTABILE PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - NOTA INTEGRATIVA	9
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	37
Capitolo 4 - RELAZIONE GESTIONE	40
Capitolo 5 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE	55
Capitolo 6 - RELAZIONE SINDACI	58
Capitolo 7 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA	61

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

Prospetto contabile del Bilancio consolidato chiuso al 31-12-2015

Dati anagrafici	
Sede in	GENOVA - VIA DI FRANCIA 1
Codice Fiscale	08866890158
Numero Rea	332837
P.I.	03288300100
Capitale Sociale Euro	136.355.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
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

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale Consolidato

	31-12-2015	31-12-2014
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	0
7) altre	16.218	19.598
Totale immobilizzazioni immateriali	16.218	19.598
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	112.389.680	114.909.106
2) impianti e macchinario	3.156.279	3.366.516
3) attrezzature industriali e commerciali	1.528	2.067
4) altri beni	88.624	142.796
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	2.707.715	2.631.705
Totale immobilizzazioni materiali	118.343.826	121.052.190
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni		
b) imprese collegate	144.246	124.600
Totale partecipazioni	144.246	124.600
2) crediti		
d) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.589	5.610
Totale crediti verso altri	4.589	5.610
Totale crediti	4.589	5.610
3) altri titoli	156	156
Totale immobilizzazioni finanziarie	148.991	130.366
Totale immobilizzazioni (B)	118.509.035	121.202.154
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	103.547.442	104.636.302
Totale rimanenze	103.547.442	104.636.302
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.637.682	3.119.242
Totale crediti verso clienti	1.637.682	3.119.242
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	870.396	734.375
Totale crediti verso imprese collegate	870.396	734.375
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	59.561	24.753
Totale crediti verso controllanti	59.561	24.753
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.098.964	741.860
Totale crediti tributari	1.098.964	741.860
4-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	188.213	968.597
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.950.704	2.950.704
Totale imposte anticipate	3.138.917	3.919.301

v.2.2.5

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

5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	249.180	41.413
Totale crediti verso altri	249.180	41.413
Totale crediti	7.054.700	8.580.944
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	12.285.667	18.715.618
2) assegni	14.000	1.841.197
Totale disponibilità liquide	12.299.667	20.556.815
Totale attivo circolante (C)	122.901.809	133.774.061
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	55.465	77.219
Disaggio su prestiti emessi	3.187	-
Totale ratei e risconti (D)	58.652	77.219
Totale attivo	241.469.496	255.053.434
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	136.355.000	136.324.000
IV - Riserva legale	629.814	629.814
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	1.373.395	1.373.395
Varie altre riserve	(2.379.601)	(2.380.000)
Riserva di consolidamento	939.000	939.000
Totale altre riserve	(67.206)	(67.605)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(6.854.640)	(9.768.258)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio.	(127.995)	2.916.362
Utile (perdita) residua	(127.995)	2.916.362
Totale patrimonio netto	129.934.973	130.034.313
Patrimonio di terzi		
Capitale e riserve di terzi	93.149	93.149
Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	122.724	3.293.975
Totale patrimonio di terzi	215.873	3.387.124
Totale patrimonio netto consolidato	130.150.846	133.421.437
B) Fondi per rischi e oneri		
3) altri	8.734.789	9.403.658
Totale fondi per rischi ed oneri	8.734.789	9.403.658
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	350.193	319.654
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.677.377	4.677.377
esigibili oltre l'esercizio successivo	69.460.887	74.138.264
Totale debiti verso banche	74.138.264	78.815.641
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.710.690	15.723.198
Totale debiti verso altri finanziatori	15.710.690	15.723.198
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.577.719	2.249.379
Totale acconti	1.577.719	2.249.379
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	712.848	798.014
Totale debiti verso fornitori	712.848	798.014

v.2.2.5

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

11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	123.801	87.965
Totale debiti verso controllanti	123.801	87.965
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	218.781	2.706.171
Totale debiti tributari	218.781	2.706.171
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	44.562	47.495
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	44.562	47.495
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	332.243	974.589
esigibili oltre l'esercizio successivo	862.605	862.605
Totale altri debiti	1.194.848	1.837.194
Totale debiti	93.721.513	102.265.057
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	8.512.155	9.643.628
Totale ratei e risconti	8.512.155	9.643.628
Totale passivo	241.469.496	255.053.434

Conti Ordine

	31-12-2015	31-12-2014
Conti d'ordine		
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate	18.600.000	18.600.000
a imprese controllate da controllanti	31.920.000	31.920.000
Totale fideiussioni	50.520.000	50.520.000
Altre garanzie personali		
ad altre imprese	45.039	45.039
Totale altre garanzie personali	45.039	45.039
Totale rischi assunti dall'impresa	50.565.039	50.565.039
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	13.324.469	13.324.469
Totale conti d'ordine	63.889.508	63.889.508

Conto Economico Consolidato

	31-12-2015	31-12-2014
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.427.148	41.992.669
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.088.858)	852.765
5) altri ricavi e proventi		
altri	2.063.196	1.888.647
Totale altri ricavi e proventi	2.063.196	1.888.647
Totale valore della produzione	11.401.486	44.734.081
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	728.802	22.945.285
7) per servizi	3.130.198	3.187.300
8) per godimento di beni di terzi	1.054	3.403
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	454.124	435.485
b) oneri sociali	137.807	131.962
c) trattamento di fine rapporto	37.998	35.921
e) altri costi	4.619	-
Totale costi per il personale	634.548	603.368
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.139	11.194
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.970.333	2.945.043
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	156.413	162.569
Totale ammortamenti e svalutazioni	3.137.885	3.118.806
12) accantonamenti per rischi	2.681	418.092
14) oneri diversi di gestione	3.207.372	3.437.906
Totale costi della produzione	10.842.540	33.714.160
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	558.946	11.019.921
C) Proventi e oneri finanziari:		
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	135.454	255.146
Totale proventi diversi dai precedenti	135.454	255.146
Totale altri proventi finanziari	135.454	255.146
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.333.804	1.278.469
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.333.804	1.278.469
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.198.350)	(1.023.323)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	2.017
Totale rivalutazioni	0	2.017
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	11.754	-
Totale svalutazioni	11.754	-
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	(11.754)	2.017
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		

v.2.2.5

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

altri	2.164.997	1.403.693
Totale proventi	2.164.997	1.403.693
21) oneri		
altri	271.688	326.036
Totale oneri	271.688	326.036
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	1.893.309	1.077.657
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	1.242.151	11.076.272
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	1.247.422	4.865.935
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.247.422	4.865.935
23) Utile (perdita) dell'esercizio	(5.271)	6.210.337
Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	122.724	3.293.975
Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza per il gruppo	(127.995)	2.916.362



Bilancio Consolidato Gruppo SPIM 2015

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO AL
31.12.2015

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 2015 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 ha realizzato un 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 è, ad oggi, in fase realizzativa.
- **NUOVA FOCE S.p.A**, società che ha per oggetto l'attività edilizia relativamente al complesso immobiliare in Genova costituito dagli immobili facenti parte del comparto urbanistico FIERA – KENNEDY.
- **Società Gestione Mercato S.G.M. S.C.p.A.** società consortile, partecipata al 35% 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 2015, 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 delle 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.

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%
• 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 e San Quirico 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 2015 il relativo importo, già incrementato negli anni precedenti, 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 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: 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 € 5.657 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 Riscoti"** 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 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 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 riviste 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 € 16 migliaia (€ 20 migliaia al 31.12.2014), sono principalmente in capo alla Società Controllante S.p.Im. S.p.A..

B) I 7 IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
Immobilizz. Immateriali	Software	Totale	
costo originario	91	91	
Acquisti	14	14	
ammortamenti accumulati	- 79 -	79	
ammortamenti dell'esercizio	- 10 -	10	
TOTALE	16	16	

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Tale voce pari a Euro 118.344 migliaia (Euro 121.052 migliaia al 31.12.2014) 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	Torre Nord	Edificio Via Giotto	Edificio S. Quirico	Edificio Via Monfenera	Mercato Bolzaneto	Totale
costo originario	95.000	2.789	6.057	28	30.970	134.844
terreno		697	1.514	-		2.211
Cessioni						-
Costi sospesi	805					805
Acquisti		69		3	132	204
ammortamenti accumulati	- 14.369 -	- 1.143 -	- 2.293 -	-	- 5.364 -	- 23.169
ammortamenti dell'esercizio	- 1.210 -	- 86 -	- 182 -	-	- 1.027 -	- 2.505
TOTALE	80.226	2.326	5.096	31	24.711	112.390

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.Eletr. Condiz.Idr.	Totale	
costo originario	105	4.374	4.479	
Acquisti		1.088	1.088	
ammortamenti accumulati	- 87 -	1.929 -	2.016	
ammortamenti dell'esercizio	- 12 -	383 -	395	
TOTALE	6	3.150	3.156	

B) II 4 ALTRI BENI						
Altri beni	Macchine Elettroniche	Mobili e Attrezz.Ufficio	Impianti generici	Automezzi	Totale	
costo originario	86	1.314	3	10	1.413	
Dismissioni	- 25 -	2		-	27	
Acquisti	7		10		17	
ammortamenti accumulati	- 57 -	1.186 -	5 -	10 -	1.258	
ammortamenti dell'esercizio	- 4 -	51 -	2	-	57	
TOTALE	7	75	6	-	88	

B) II 5 IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO		
Immobilizz. In corso	Immob. in corso	Totale
costo originario	1.902	1.902
Acquisti	730	730
ammortamenti accumulati		-
ammortamenti dell'esercizio	76	76
TOTALE	2.708	2.708

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Tale voce pari a Euro 149 migliaia (Euro 130 migliaia al 31.12.2014) risulta composta dalle voci di seguito dettagliate:

III 1 b) Partecipazioni in imprese collegate	
SGM società cons.le per azioni	144
TOTALE	144

III 2 d) Crediti verso altri	
Deposito cauzionale fornitura energia	5
TOTALE	149

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

RIMANENZE DI IMMOBILI DA RIVENDERE

Tale voce, pari a Euro 103.547 migliaia (Euro 104.636 migliaia al 31.12.2014) 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 31.12.2015, risultano di proprietà.

Tale voce include anche le unità immobiliari non ancora vendute del complesso di Salita San Bartolomeo degli Armeni il cui iter autorizzativo è terminato nel 2015 con il collaudo tecnico.

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. 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 2015.

CREDITI VERSO CLIENTI

Il saldo, pari a Euro 1.638 migliaia (Euro 3.119 migliaia al 31.12.2014) 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 870 migliaia (Euro 734 migliaia al 31.12.2014), 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 60 migliaia (Euro 25 migliaia al 31.12.2014) sono costituiti da:

- per Euro 38 migliaia da crediti per lavori manutentivi del "Matitone";
- per Euro 17 da crediti per servizi resi;
- per Euro 5 migliaia da crediti diversi.

CREDITI TRIBUTARI

Tale voce, pari a 1.099 Euro migliaia (742 Euro migliaia al 31.12.2014), è costituita da:

	Saldo 31/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
C/imposte a rimborso	24	28	(4)
Erario c/Ires-Irap	303	197	106
Erario c/Iva	771	516	255
Bollo virtuale	1	1	0
Totale	1.099	742	357

CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

Tale voce, pari a 3.138 Euro migliaia (3.919 Euro migliaia al 31.12.2014), è costituita da crediti per imposte anticipate suddivise tra le società del Gruppo come di seguito dettagliato:

	Saldo 31/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
SPIM S.p.A.	2.940	3.650	(710)
TONO S.p.A.	198	267	(69)
Totale	3.138	3.917	(779)

Le attività per imposte differite attive correlate alla contabilizzazione "IAS 17" del "Matitone" ammontano a € 2.428 migliaia.

CREDITI VERSO ALTRI

Tale voce, pari a Euro 249 migliaia (Euro 41 migliaia al 31.12.2014), è costituita da:

	Saldo 31/12/2015	Saldo 31/12/2014	Variazione
Diversi	14	6	8
Amministrazioni cond.ni	235	35	200
Totale	249	41	208

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

DISPONIBILITÀ' LIQUIDE

Questo raggruppamento, pari a Euro 12.300 migliaia (Euro 20.557 migliaia al 31.12.2014), 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 59 migliaia (Euro 77 migliaia al 31.12.2014), risulta costituito da risconti attivi per 59 Euro migliaia.

PATRIMONIO NETTO

E' così composto:

	31.12.2015	31.12.2014	Variazione
Capitale Sociale	136.355	136.324	31
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	(6.854)	(9.768)	2.914
Risultato dell'esercizio	(128)	2.916	(3.044)
Patrimonio Netto di Gruppo	129.935	130.034	(99)
Capitale e riserve di terzi	93	93	-
Risultato di terzi	123	3.294	(3.171)
Patrimonio Netto di Terzi	216	3.387	(3.171)
Patrimonio netto	130.151	133.421	(3.270)

Il Capitale Sociale pari a Euro 136.355 migliaia è costituito da numero 136.355 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 31/12/2015			121.350	(2.704)
Scritture consolidato (eliminazione partecipazione ed equity e altre rettifiche)			512	(240)
Eliminazione dividendi			(150)	(150)
Leasing (IAS17) "Matitone"			8.223	2.966
Risultato del Gruppo al 31.12.2015			129.935	(128)

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

Saldo al 31.12.2013	136.324	2.003	(2.380)	939	(11.249)	1.481	127.118
Aumento capitale Sociale					1.481	(1.481)	
Destinazione risultato							
Giroconti (IAS17)							
Dividendo							
Rettifiche minori							
Utile dell'esercizio						2.916	
Saldo al 31.12.2014	136.324	2.003	(2.380)	939	(9.768)	2.916	130.034
Aumento capitale Sociale	31				2.916	(2.916)	
Destinazione risultato							
Giroconti (IAS17)							
Dividendo							
Rettifiche minori							
Utile dell'esercizio					(2)	(128)	
Saldo al 31.12.2015	136.355	2.003	(2.380)	939	(6.854)	(128)	129.935

FONDO PER RISCHI E ONERI

I Fondi per rischi ed oneri, pari a Euro 8.735 migliaia (9.404 Euro migliaia al 31.12.2014) risulta prevalentemente costituito:

- per 3.156 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); nel 2012 è stato utilizzato per Euro 30 migliaia a copertura della svalutazione di alcuni immobili commerciali conferiti dal Comune di Genova; nel 2013 è stato utilizzato per Euro 52 migliaia a copertura della svalutazione di alcuni immobili conferiti dal Comune di Genova; nel 2014 è stato utilizzato per Euro 145 migliaia a copertura perdite e, infine, nel 2015 per 622 migliaia a copertura perdite.

- per Euro 94 migliaia, dell'accantonamento effettuato da S.V.I. relativo a futuri oneri di liquidazione;
- per Euro 44 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 la differenza dal fondo imposte differite passive principalmente correlato alle scritture IAS 17 del Matitone detenuto in leasing.

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il fondo, pari a Euro 2350 migliaia (Euro 319 migliaia al 31.12.2014), riflette il debito nei confronti dei dipendenti in carico alla Capogruppo S.P.Im. S.p.A. :

Saldo al 31/12/2014	€	319
Utilizzi 2015	€	(7)
Accantonamento 2013	€	<u>38</u>
Saldo al 31/12/2015	€	350

DEBITI

I debiti, pari a Euro 93.722 migliaia (Euro 102.265 migliaia al 31.12.2014), sono così rappresentati:

- Debiti verso banche a medio e lungo termine Euro, 69.461 migliaia (74.138 Euro migliaia al 31.12.2014).

Tale voce comprende:

- il mutuo ipotecario contratto dalla Capogruppo, scadente nel 2019, per Euro 5.247 migliaia;
- il debito contratto per le operazioni di leasing immobiliare sopra descritte, pari a Euro 50.940 migliaia;
- il mutuo ipotecario Carige, di durata trentennale, sottoscritto per finanziare al 50% la costruzione del mercato ortofrutticolo, per Euro 15.937 migliaia;

- Debiti verso banche a breve termine, Euro 4.677 migliaia (invariati rispetto a 4.677 Euro migliaia al 31.12.2014).

Tale voce comprende:

- la quota a breve del debito verso la società di leasing, pari Euro 2.783 migliaia;
- le rate di mutuo relative alla costruzione del mercato ortofrutticolo, per Euro 393 migliaia;
- il debito verso San Paolo IMI contratto dalla Capogruppo per Euro 1.620 migliaia.

- Acconti, Euro 1.578 migliaia (Euro 2.249 al 31.12.2014); si tratta degli acconti ricevuti dai promissari acquirenti i fabbricati in costruzione di San Bartolomeo.

- Debiti verso fornitori, Euro 713 migliaia (Euro 798 migliaia al 31.12.2014).

Trattasi di debiti per fatture ricevute e da ricevere per beni e prestazioni di terzi.

- Debiti verso controllante, Euro 124 migliaia (Euro 88 migliaia al 31.12.2014).

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 219 migliaia (Euro 2.706 migliaia al 31.12.2014).

Il saldo al 31.12.2015 è costituito dal debito per ritenute versate nel mese di gennaio 2016 per Euro 24 migliaia dal debito per Irap/Ires per Euro 193 migliaia.

- Debiti vs/Istituti di previdenza e sicurezza sociale, Euro 46 migliaia (Euro 47 migliaia al 31.12.2014)

Il saldo al 31.12.2015 è costituito principalmente dal debito verso Inps per Euro 46 migliaia.

- Altri debiti, Euro 1.195 migliaia (Euro 1.837 migliaia al 31.12.2014).

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 552 migliaia, su contratti di locazione per Euro 251 migliaia, da emolumenti degli organi sociali per Euro 54 migliaia, da debiti verso il personale per rateo ferie 13° e 14° per Euro 63 migliaia, da debiti verso amministrazioni condominiali per Euro 117 migliaia e da debiti diversi per 158 Euro migliaia.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Il saldo, pari a Euro 8.512 migliaia (Euro 9.644 migliaia al 31.12.2014), risulta principalmente costituito (Euro 8.463 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 49 migliaia è relativo ad affitti e relative imposte di registro.

CREDITI E DEBITI IN VALUTA

Non esistono né crediti né debiti in valuta.

COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Euro 11.401 migliaia (Euro 44.734 migliaia esercizio 2014)

Deriva dai ricavi di vendita di immobili (Euro 3.200 migliaia), dai corrispettivi relativi ai contratti di locazione in essere (Euro 7.283 migliaia), da altri ricavi (Euro 2.063 migliaia) e dalla variazione delle rimanenze di immobili da rivendere (Euro -1.089 migliaia).

COSTI DELLA PRODUZIONE

Euro 10.843 migliaia (Euro 33.714 migliaia esercizio 2015)

B6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci Euro 729 migliaia (Euro 22.945 migliaia nel 2014):

Materiali, cancelleria, altre materie consumo	€	23
---	---	----

B6 bis) per immobili da rivendere Euro 706 migliaia (Euro 22.896 migliaia esercizio 2014)

B7) per servizi Euro 3.130 migliaia (Euro 3.187 migliaia esercizio 2014)

Spese legali e notarili	€	166
-------------------------	---	-----

Consulenze	€	112
------------	---	-----

Acqua e gas	€	4
-------------	---	---

Energia elettrica	€	657
-------------------	---	-----

Servizi di pulizia	€	20
--------------------	---	----

22

Manutenzione e gestione impianti	€	81
Gestioni condominiali	€	1.238
Assicurazioni	€	67
Spese postali,corrieri,spedizioni	€	3
Telefonia	€	10
Mensa	€	16
Prestazioni relative ad immobili di proprietà	€	163
Certificazione bilancio	€	64
Compensi amministratori	€	62
Varie automezzi	€	4
Compensi sindaci	€	54
Prestazioni da riadd.Comune di Genova	€	40
Altre prestazioni	€	330
Commissioni e oneri bancari	€	39

B8) Costi per godimento beni di terzi Euro 1 migliaia (Euro 3 migliaia esercizio 2014)

B9) Costi del personale per Euro 635 migliaia (Euro 603 migliaia esercizio 2014):

Il numero dei dipendenti a fine 2015 è pari a 12 unità in carico alla Capogruppo: 3 quadri, 9 impiegati.

B10) Ammortamenti e svalutazioni

immobilizzazioni immateriali Euro 11 migl. (Euro 11 migliaia esercizio 2014)

immobilizzazioni materiali Euro 2.970 migl. (Euro 2.945 migliaia esercizio 2014)

acc.to per svalutazione crediti Euro 156 migl. (Euro 163 migliaia esercizio 2014)

B12) Accantonamenti per rischi per Euro 3 migliaia (Euro 418 migliaia esercizio 2014)

B14) Oneri diversi di gestione per Euro 3.207 migliaia (Euro 3.438 migliaia esercizio 2014)

ONERI DIVERSI DI GESTIONE (importi in migliaia di Euro)

Oneri tributari indiretti:

Valori bollati e marche	€	37
Vidimazione libri sociali	€	2
Altre imposte e tasse	€	64
IMU	€	2.993
Oneri CCIAA	€	4
Imposta registro	€	98
Sanzioni	€	4
Altri costi di esercizio	€	5

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Saldo Euro 1.198 migliaia (Euro 1.023 migliaia esercizio 2014)

I proventi, pari a Euro 135 migliaia (Euro 255 migliaia esercizio 2014), sono costituiti da interessi attivi su c/c bancari e postali e su titoli.

Gli oneri, pari a Euro 1.334 migliaia (Euro 1.278 migliaia esercizio 2014), si riferiscono agli interessi passivi e oneri maturati sui finanziamenti in essere, tutti relativi ad operazioni immobiliari.

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA FINANZIARIE

Svalutazione di partecipazione Euro 11 migliaia (Euro 0 migliaia esercizio 2014)

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

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

Saldo Euro 1.839 migliaia (Euro 1.078 migliaia esercizio 2014).

La composizione della voce "proventi straordinari" pari a Euro 2.165 migliaia è principalmente riconducibile alla quota di competenza 2015 della plusvalenza realizzata con la cessione della porzione 1 della Torre Nord di Via di Francia nonché di quella realizzata con la cessione delle rimesse del pubblico trasporto.

La composizione della voce "oneri straordinari", pari a Euro 272 migliaia, è principalmente riconducibile ad aggiustamenti di poste contabili relativi a esercizi precedenti.

IMPOSTE SUL REDDITO

Saldo Euro 1.247 migliaia, contro Euro 4.866 migliaia nell'esercizio 2014.

Tale valore include principalmente dalle imposte correnti e differite contabilizzate dalla società del Gruppo e dalle imposte differite attive e passive correlate alla scrittura "IAS17" riguardante il "Matitone".

NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI

	2015	2014	N° medio
Impiegati	12	12	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	€ 61.009
Collegio Sindacale	€ 54.163
Società di Revisione	€ 64.160

INFORMATIVA SU STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Nell'esercizio 2015 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 2015:

	2015
A - Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale	
Utile (perdita) dell'esercizio (Gruppo e Terzi)	(5)
Imposte correnti	343
Variazione imposte anticipate e differite	904
(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	1.242
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	
Accantonamento ai fondi	(415)
Accantonamento TFR	30
Ammortamenti delle immobilizzazioni	25
Svalutazioni per perdite durevoli di valore (svalutazione crediti)	156
Altre rettifiche per elementi non monetari	
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	(204)
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>	
Decremento/(incremento) delle rimanenze	1.089
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	1.488
Decremento/(incremento) dei crediti verso collegate	(136)
Decremento/(incremento) dei crediti verso controllanti (Comune Genova)	(34)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(85)
Incremento/(decremento) dei debiti verso controllanti	36
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	18
Incremento (decremento) dei ratei e risconti passivi	(1.132)
Altre variazioni del capitale circolante netto	(4.453)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	(3.209)
<i>Altre rettifiche</i>	
Dividendi incassati	
(Utilizzo dei fondi)	(38)
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	(38)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	(2.209)
B - Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale	
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	
(Investimenti)	2.683
Prezzo di realizzo disinvestimenti	
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	
(Investimenti)	3
Prezzo di realizzo disinvestimenti	
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	
(Investimenti)	(19)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>	
(Investimenti)	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	2.667

C - Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
<i>Mezzi terzi</i>	
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	
Accensione finanziamenti	(12)
Rimborso finanziamenti	(4.678)
<i>Mezzi propri</i>	
Aumento di capitale e pagamento	
Cessione (acquisto) di azioni proprie	
Rimborso riserve di capitali	
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	(4.025)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(8.715)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(8.257)
Disponibilità liquide al 1° Gennaio 2015	20.557
Disponibilità liquide al 31 Dicembre 2015	12.300

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico 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 2016, il giorno 27 del mese di giugno, alle ore 15.00, 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 I, capitale sociale Euro 136.355.000,00 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 2015 e bilancio consolidato 2015;
2. nomina società di revisione
3. determinazione compensi società di revisione

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 i Sindaci effettivi dott.ri Clemente Bianco e Sophia Mariano

E' presente l'azionista Comune di Genova, rappresentato dall'assessore Emanuele Piazza 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 07 giugno 2016, rilevata la presenza dell'intero capitale sociale di € 136.355.000,00, composto di n. 136.355 azioni da euro 1.000 cadauna, intestate al Comune di Genova, rappresentato dall'assessore Emanuele Piazza, 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 Moggi.

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

“approvazione bilancio d’esercizio 2015 e bilancio consolidato 2015”.

Il Presidente dà lettura, all’Assemblea, del Bilancio della Società chiuso al 31.12.2015, del Bilancio Consolidato e del bilancio al 31.12.2015 dell’incorporata Tunnel di Genova S.r.l. in liquidazione, 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 delle Relazioni del Collegio stesso al Bilancio di esercizio, al bilancio consolidato ed al bilancio di esercizio di Tunnel di Genova S.r.l. in liquidazione. 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 2015 con la relativa Relazione sulla Gestione, il tutto come sopra allegato e di riportare a nuovo la perdita di € -2.704.367.

Delibera inoltre di approvare il Bilancio Consolidato al 31/12/2015 ed il bilancio dell’incorporata di Tunnel di Genova S.r.l. in liquidazione.

Esaurita la trattazione del primo punto all’ordine del giorno si passa alla trattazione del secondo punto all’ordine del giorno “nomina società di revisione”.

Il presidente ricorda che con l’approvazione del bilancio d’esercizio 2015 viene a scadere il periodo di carica della società di revisione.

Prende la parola il presidente del collegio sindacale in quale illustra all’azionista la proposta motivata per il conferimento dell’incarico di revisione legale dei conti ai sensi dell’art. 13 del d.lgs n. 39/2010.

L'assessore Emanuele Piazza, preso atto della proposta del collegio sindacale, nomina la società Deloitte & Touche revisore dei conti per il triennio 2016-2018 e determinando il compenso in € 31.500 annui per la società S.P.Im. S.p.A.

Nessuno avendo chiesto ulteriormente la parola ed essendo così esaurito quanto posto all'ordine del giorno, alle ore 16,00 è sciolta la seduta e redatto verbale di quanto deliberato.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Segretario
(Marco Mogni)

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 Consolidato Gruppo SPIM 2015

Signori Azionisti,

Il risultato di esercizio del Gruppo S.P.Im. è negativo ed è pari a €/migliaia (5), è stato determinato sulla base dei risultati conseguiti dalla Capogruppo e dalle altre società rientranti nel perimetro di consolidamento, in conseguenza del possesso da parte di S.P.Im. S.p.A. delle seguenti partecipazioni di controllo in:

- ✚ TONO S.p.A., pari al 100% del capitale sociale;
- ✚ San Bartolomeo S.r.l., pari al 55% del capitale sociale;
- ✚ S.V.I. S.r.l. in liquidazione, pari al 100% del capitale sociale;
- ✚ Nuova Foce S.r.l., pari al 100% del capitale sociale
- ✚ La partecipazione in S.G.M. Società Gestione Mercato S.C.p.A. è stata invece consolidata secondo il metodo del patrimonio netto, in quanto partecipata al 35%, percentuale aumentata nel corso del 2015 a seguito del conferimento del 10% da parte dell'unico azionista Comune di Genova.

Il risultato economico di Gruppo deriva essenzialmente dal consolidamento dei risultati economici delle società incluse nell'area di consolidamento, nonché dall'effetto positivo generato dalla riclassificazione contabile in base allo IAS 17 dei due leasing immobiliari (riguardanti il c.d. "Matitone") di S.P.Im. S.p.A. e le imposte differite attive e passive (effetto positivo complessivo sul conto economico per scrittura leasing "IAS 17" "Matitone" e relative imposte differite attive e passive circa €/migliaia 2.966).

Per maggiori dettagli circa un'analisi della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica di ogni singola società inclusa nell'area di consolidamento, si rimanda ai rispettivi bilanci di esercizio. Si specifica che i bilanci di esercizio di ogni società sono corredati da una relazione dell'Organo amministrativo redatta ai sensi dell'articolo 2428 del Codice Civile, nella quale, tra l'altro, sono descritti i fatti salienti e principali riguardanti la gestione dell'impresa e la sua prevedibile evoluzione.

COMPOSIZIONE DEL GRUPPO

Il Gruppo S.P.Im. risulta costituito dalle seguenti società.

S.P.Im. S.p.A. (Capogruppo):

capitale sociale al 31.12.2015	€ 136.355.000 i.v.
patrimonio netto contabile al 31.12.2015	€ 121.349.780
risultato economico al 31.12.2015	€ - 2.704.367

Società consolidate integralmente

TONO S.p.A. (società di compravendita immobiliare):

capitale sociale al 31.12.2015	€ 56.500.000 i.v.
patrimonio netto contabile al 31.12.2015	€ 59.137.773
risultato economico al 31.12.2015	€ 0

SAN BARTOLOMEO S.R.L. (società di costruzione immobiliare):

capitale sociale al 31.12.2015	€ 120.000 i.v.
patrimonio netto contabile al 31.12.2015	€ 479.718
risultato economico al 31.12.2015	€ 272.720

S.V.I. S.R.L. in liquidazione (società in liquidazione):

capitale sociale al 31.12.2015	€ 100.000 i.v.
patrimonio netto contabile al 31.12.2015	€ -147.444
risultato economico al 31.12.2015	€ 0.

Nuova Foce S.r.l.:

capitale sociale al 31.12.2015	€ 80.000 i.v.
--------------------------------	---------------

patrimonio netto contabile al 31.12.2015 € 2.495.692

risultato economico al 31.12.2015 € -378.077.

Società valutate ad equity

✚ S.G.M. S.C.p.A. (società immobiliare che gestisce il Nuovo Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto):

capitale sociale al 31.12.2015 € 314.000 i.v.

patrimonio netto contabile al 31.12.2015 € 412.132,

risultato economico al 31.12.2015 € -86.268.

FATTI RILEVANTI DELLA GESTIONE

A partire dall'anno 2015 la società ha avviato un programma di miglioramento delle strategie di vendita implementando la funzione commerciale e orientando la

propria strategia di vendita sul mercato introducendo nuovi strumenti di analisi dell'andamento del settore immobiliare, una più attenta analisi dello studio della concorrenza e nuovi strumenti di valutazione dell'immobile.

E' stato introdotto un nuovo sistema di valorizzazione immobiliare abbandonando parzialmente la sola strategia di vendita basata sul prezzo per un nuovo approccio basato sulla valorizzazione immobiliare con l'introduzione di appositi "information memorandum" abbinati ad un piano di comunicazione rinnovato.

Spim si è confrontata con i protagonisti internazionali del mercato immobiliare a Cannes e a Milano, la società ha deciso di visitare le due principali fiere del settore per capire quali sono le dinamiche in questo settore a livello mondiale con l'obiettivo di creare contatti con investitori, architetti, amministratori pubblici protagonisti di grandi progetti di recupero edilizio per capire in che modo il patrimonio e i progetti futuri di Spim possano essere appetibili sul mercato.



Un nuovo approccio al mercato immobiliare, un nuovo modo di fare comunicazione

Nuovo Logo

Il mercato cambia e Spim, come ogni impresa sul mercato, cambia ancora. E lo ha fatto anche trasformando il logo con la realizzazione di un apposito Talent Competition.

Il contest è stato diviso in due fasi con l'obiettivo di ottenere il payoff, il logo e l'immagine coordinata per SPIM. La prima fase ha portato alla selezione di 10 progetti tra quelli inviati al sito www.starbytes.it, la piattaforma web che mette in contatto con i migliori freelance italiani. I migliori 10 progetti sono stati presentati il giorno 1 febbraio 2016 presso la sede di Talent Garden Genova agli Erzelli.

Filippo Perna, proveniente da Foggia, è stato proclamato il vincitore del Talent Competition di SPIM. Il logo che si ritrova in questo sito e in tutte le campagne promozionali di SPIM è quello ideato dal giovane talento pugliese.

La realizzazione del logo è stata concepita rispettando i requisiti basilari per ottenere un prodotto valido e di successo che sia in grado di durare nel tempo, puntando fortemente sulla capacità distintiva e sulla sua declinabilità ed adattabilità, ottenendo allo stesso tempo un prodotto nuovo ed originale.

Nuovo Regolamento di vendita

Il Nuovo Regolamento di Vendita è stato redatto al fine di contemperare il rigoroso rispetto della normativa Comunale e Nazionale e l'esigenza del Gruppo S.P.Im. di dotarsi di procedure innovative ed efficienti senza dimenticare le esigenze di natura commerciale e operativa. Le innovazioni apportate rispetto al precedente regolamento risultano particolarmente significative.

Innanzitutto, meritano specifica menzione le modalità di pubblicazione dell'avviso di vendita in quanto diversamente da quanto previsto in precedenza si è ritenuto opportuno che la pubblicazione avvenisse sul sito istituzionale del Gruppo S.p.Im. al fine di evitare le ingenti spese che le ripetute pubblicazioni sui quotidiani comportavano.



Nuovi strumenti di vendita, rent to buy, affitto a riscatto, maggiore flessibilità nella vendita

Tutto ciò ovviamente non preclude la possibilità da parte del Gruppo S.p.Im. di valutare caso per caso specie in ragione del bene posto in vendita l'opportunità di implementare le modalità di pubblicazione.

La seconda rilevante innovazione è costituita dalle plurime modalità di trasferimento della proprietà.

Oltre alla tradizionale compravendita è stata espressamente studiata la possibilità di poter alienare gli immobili mediante:

1. Contratti di rent to buy di cui all'art.23 del D.L. n. 133 del 12/09/2014 e successive modifiche.
2. Contratti di permuta.
3. Ad esito dell'esecuzione di contratti di locazione con opzione di acquisto a prezzo predeterminato.
4. Ad esito di esecuzione di contratto di appalto per l'esecuzione di lavori su immobili.
5. Titolo di esecuzione a prezzo simbolico.
6. Per l'effetto o al fine di realizzare la costituzione di Società di scopo al fine di lucro.

La terza innovazione significativa è costituita dall'estensione dell'ipotesi di vendita a trattativa privata diretta che potrà essere utilizzata nei seguenti casi:

1. L'immobile il cui valore di stima sia inferiore ad Euro 500.000,00.
2. L'immobile il cui valore di stima sia uguale o superiore ad Euro 500.000,00 ed inferiore ad Euro 5.000.000,00 rimasto invenduto ad esito dell'infruttuoso esperimento di n. 2 procedure di selezione.
3. L'immobile il cui valore di stima sia uguale o superiore ad Euro 5.000.000,00 rimasto invenduto ad esito di un infruttuoso esperimento di n. 3 procedure di selezione.
4. In altri casi previsti dal regolamento.

La quarta significativa innovazione è costituita dalle nuove procedure per la selezione del contraente, caratterizzate da maggior snellezza e celerità.

Infine, ulteriore significativa modifica è costituita dalla facoltà di S.P.Im. di selezionare una o più Agenzie di Mediazione Immobiliare, le quali, con le modalità ed alle condizioni di cui ad un apposito contratto o convenzione, potranno essere incaricate di reperire offerte per gli Immobili posti in vendita.

FATTI DI RILIEVO VERIFICATISI DOPO LA CHIUSURA DEL PERIODO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

In prosecuzione all'attività già svolta nel corso del 2015 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.

La Società proseguirà la sua attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare, anche contando sui primi segnali di ripresa del mercato immobiliare e sulle nuove strategie di vendita, allargando il proprio raggio di azione anche grazie alla collaborazione con gli operatori del mercato immobiliare, redigendo appositi accordi di natura commerciale.

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE LEGATE ALL'ATTIVITÀ AZIENDALE

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 ECONOMICA FINANZIARIA E PATRIMONIALE DELLA GRUPPO

Di seguito si riporta il conto economico riclassificato secondo lo schema "del valore aggiunto" e lo stato patrimoniale riclassificato secondo un criterio finanziario.

Conto economico riclassificato della produzione effettuata

(importi migliaia di €)

	2015	2014
Valore della produzione operativa	11.401	44.734
- Costi esterni operativi	(7.070)	(29.992)
VALORE AGGIUNTO	4.331	14.742
Spese per lavoro dipendente	(635)	(603)
MOL	3.696	14.139
- Ammortamenti e accantonamenti	(3.137)	(3.119)
REDDITO OPERATIVO	559	11.020
+/- Risultato della gestione finanziaria	(1.198)	(1.023)
+/- Rivalutazioni/Svalutazioni	(12)	2
+/- Risultato della gestione non caratteristica	0	0
REDDITO CORRENTE	(651)	9.999
+/- Risultato della gestione straordinaria	1.893	1.078
REDDITO ANTE IMPOSTE	1.242	11.077
- Imposte dell'esercizio	(1.247)	(4.866)
REDDITO NETTO	(5)	6.210
di cui Risultato del Gruppo	(128)	2.916
<i>di cui Risultato di Terzi</i>	<i>123</i>	<i>3.294</i>

Stato Patrimoniale "Finanziario"

(importi migliaia di €)

Impieghi	2015	2014	Fonti	2015	2014
----------	------	------	-------	------	------

Immobilizzazioni immateriali	16	20	Patrimonio netto di Gruppo	129.935	130.034
Immobilizzazioni materiali	118.344	121.052	Patrimonio netto di Terzi	216	3.387
Immobilizzazioni finanziarie	149	130	Passività consolidate	79.409	84.723
Totale immobilizzazioni	118.509	121.202	Capitale permanente	209.560	218.144
Rimanenze	103.547	104.636	Passività correnti	31.910	36.909
Liquidità differite	7.114	8.658			
Liquidità immediate	12.300	20.557			
Totale attivo circolante	122.961	133.851	Capitale corrente	31.910	36.909
TOTALE IMPIEGHI	241.470	255.053	TOTALE FONTI	241.470	255.053

Dal punto di vista economico occorre in primo luogo evidenziare che il risultato economico consolidato risente positivamente (per circa €uro 3 milioni) della contabilizzazione del leasing immobiliare ("Matitone") secondo il metodo finanziario, in luogo di quello patrimoniale.

Il risultato economico 2015 è peggiorato rispetto all'esercizio precedente principalmente perché la San Bartolomeo S.r.l. ha avuto l'esercizio con maggior realizzo nel 2014 e dal 2015 in poi si appresta a effettuare le ultime vendite degli immobili rimasti ancora invenduti.

La controllata Tono chiude in sostanziale pareggio come nel 2014.

La controllata San Bartolomeo chiude l'esercizio con un utile per le ulteriori vendite degli immobili, mentre la S.V.I. in liquidazione chiude l'esercizio in pareggio per effetto dell'utilizzo del fondo di liquidazione stanziato per far fronte alle spese connesse al processo liquidatorio. Si rammenta che la prosecuzione della fase liquidatoria dipende esclusivamente dall'esistenza del contenzioso ancora in essere in Cassazione. Si auspica un favorevole esito della controversia, considerato che S.V.I. si è già aggiudicata favorevolmente i primi due gradi di giudizio.

A livello di Gruppo si registra, pertanto un risultato economico finale negativo.

Dal punto di vista patrimoniale il Gruppo risulta sufficientemente patrimonializzato e in grado di far fronte ai propri impegni finanziari a breve termine. Inoltre, come si può anche evincere dal

rendiconto finanziario, si rileva una significativa riduzione dell'indebitamento del Gruppo. Di seguito si riportano alcuni indicatori:

Indicatori di struttura e situazione finanziaria

(importi migliaia di Euro)

	2015	2014
Capitale Circolante Netto	91.051	96.942
Margine di tesoreria	(12.496)	(7.694)

Indicatori di struttura e situazione patrimoniale

	2015	2014
Indipendenza finanziaria	53,39%	52,31%

Indicatori di struttura e situazione economica

	2015	2014
ROI	0,23%	4,32%

PERSONALE

Il personale è assunto dalla Capogruppo S.P.Im. e viene utilizzato dalle altre Società del Gruppo in forza di un contratto di servizi. I dipendenti in forza presso S.P.Im. al 31.12.2015 erano 12. Il CCNL di riferimento è quello relativo al Commercio.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Nelle tabelle seguenti vengono riepilogati i principali rapporti del Gruppo con le parti correlate. Si specifica che i debiti, i crediti i costi e ricavi intercorrenti tra tutte le società consolidate integralmente, sono state eliminate.

Nelle seguenti tabelle si riportano, oltre che i rapporti con il Comune di Genova, i rapporti patrimoniali ed economici con alcune società partecipate dal Comune stesso.

Nelle seguenti tabelle si riportano, oltre che i rapporti con il Comune di Genova, i rapporti patrimoniali ed economici con alcune società partecipate dal Comune stesso.

SPIM

	CREDITI			DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari	crediti vari a breve	debiti		
				debiti comm.li	finanziari dividendi	debiti vari a breve
Comune Genova	31.500	0	23.319	7.523	0	88.627
totali	31.500	0	23.319	7.523	0	88.627
	54.819			96.150		

	RICAIVI			COSTI		
	proventi immobiliari	prestazioni di servizio	altri proventi	prestazioni di servizio		
				immobili da rivendere		
Comune Genova	3.303.813	32.787	566.184	0	4.579	0
totali	3.303.813	32.787	566.184	0	4.579	0
	3.902.784			4.579		

TONO

	CREDITI			DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari	crediti vari a breve	debiti comm.li	debiti finanziari dividendi	debiti vari a breve
Comune Genova	0	0	4.742	27.197	0	454
totali	0	0	4.742	27.197	0	454
	4.742			27.651		

	RICAVI			COSTI		
	proventi immobiliari	prestazioni di servizio	altri proventi	prestazioni di servizio	immobili da rivendere	
Comune Genova	0	0	0	0	454	0
totali	0	0	0	0	454	0
	0			454		

CREDITI		DEBITI	
crediti finanziari		debiti finanziari	
crediti c/c		debiti c/c	
comm.li corrispond.		comm.li corrispond.	

14

Aster						
Amt	171.470					
Iren						
Amiu GE						
totali	171.470	0	0	0	0	0
	171.470			0		

	RICAVI				COSTI		
	vendite	prestazioni contratto servizio	altri proventi	variazione delle rimanenze	altri costi	prestazioni di servizio	immobilizz.
Aster							0
Amt			281.175				
Amiu GE						0	
totali	0	0	281.175		0	0	0
	281.175				0		

ALTRE INFORMAZIONI

Le Società del Gruppo non hanno effettuato attività di ricerca e sviluppo.

La Capogruppo e le imprese controllate non detengono azioni proprie della prima, né direttamente, né per il tramite di fiduciarie e/o di altri soggetti. Non sono state effettuate nel corso dell'esercizio operazioni aventi per oggetto azioni proprie della controllante.

Genova, lì 27 maggio 2016

L'Amministratore Delegato

(Dott. Stefano Franciolini)

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico 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

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 INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

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

Relazione sul bilancio consolidato

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. e sue controllate (il "Gruppo S.P.IM."), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli Amministratori per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità della Società di Revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio consolidato sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato non contenga errori significativi.

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

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio consolidato. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio consolidato dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio consolidato dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio consolidato nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo S.P.IM. al 31 dicembre 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli Amministratori della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A., con il bilancio consolidato del Gruppo S.P.IM. al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo S.P.IM. al 31 dicembre 2015.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Carlo Laganà
Socio

Genova, 10 giugno 2016

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico 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 136.355.000 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 CONSOLIDATO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2015

Signor Azionista,

abbiamo esaminato il Bilancio consolidato e la Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2015 della Vostra Società, documenti che, redatti ai sensi e per gli effetti del D.Lgs n. 127/91 e successive modifiche ed integrazioni, ci sono stati trasmessi dall'Organo amministrativo.

La nostra attività è stata rivolta, in ossequio alle vigenti norme in materia, alla verifica della correttezza e dell'adeguatezza delle informazioni contenute nei documenti relativi il Bilancio consolidato e la Relazione degli Amministratori sulla gestione dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, in quanto l'attività di controllo legale dei conti è stata affidata alla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A.

Il nostro esame è stato svolto ispirandoci ai principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e, in conformità a tali principi, abbiamo fatto riferimento alle norme di legge che disciplinano la formazione del bilancio consolidato.

Il Collegio ha accertato:

- la correttezza delle modalità seguite nell'individuazione dell'area di consolidamento;

- l'adeguatezza dell'organizzazione presso la Capogruppo per quanto riguarda l'afflusso delle informazioni e le procedure di consolidamento;
- la rispondenza alla normativa vigente e ai principi contabili dei criteri di valutazione adottati nella redazione del bilancio consolidato;
- il rispetto dei principi di consolidamento relativamente all'elisione dei proventi e degli oneri, così come dei crediti e dei debiti reciproci, relativi alle Società consolidate;
- il rispetto della relazione sulla gestione delle previsioni contenute nell'art. 40 del D.Lgs 9 aprile 1991 n. 127.

Vi informiamo che nella Nota integrativa sono stati indicati i metodi di consolidamento adottati per le Società partecipate; per tutti i bilanci delle Società partecipate non è stato svolto alcun controllo diretto in quanto di competenza dei rispettivi organi di controllo.

Sulla base delle verifiche effettuate possiamo affermare che le diverse poste del bilancio consolidato corrispondono alle risultanze della Capogruppo ed alle informazioni trasmesse dalle società controllate; a tal proposito si precisa di aver preso visione dei bilanci, nonché della relazione sulla gestione e di aver contattato la società di revisione Deloitte ha confermato che :

- il bilancio consolidato è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico;
- la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2015.

A nostro giudizio, il Bilancio consolidato nel suo complesso esprime in modo corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico del Gruppo SPIm per

l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2015, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio consolidato.

In considerazione di quanto sopra esposto, il Collegio sindacale invita l'Assemblea a voler deliberare in merito al Bilancio Consolidato di Gruppo al 31 dicembre 2015 unitamente alle relazioni che lo accompagnano.

Genova, 10 Giugno 2016

Il Collegio Sindacale

Dott. Paolo Macchi

Dott. Sophia Mariano

Dott. Clemente Bianco

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico 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.



UNIONE ITALIANA DELLE CAMERE DI COMMERCIO
INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA

ALLEGATO N. 1

MODELLO "PROCURA SPECIALE, DOMICILIAZIONE E DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE DELL'ATTO DI NOTORIETA'

Codice univoco di identificazione della pratica (720R6291)

I sottoscritti dichiarano

A) Procura di conferire al sig. <u>ROBERTO SIMETI</u> 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. DE DELEGATO	
2				
3				
4				
5				
6				

Il presente modello va compilato, sottoscritto con firma autografa, acquisito tramite scansione e allegato, con firma digitale, alla modulistica elettronica.

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 (sopra lettera A) o di procuratore incaricato ai sensi dell'art. 2209 c.c. (con procura depositata per l'iscrizione nel registro delle imprese di _____ n. prot. _____) - in rappresentanza dei soggetti che hanno apposto la propria firma autografa nella tabella di cui sopra.