

713 - BILANCIO CONSOLIDATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2016

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	8
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	62

S.P.IM S.P.A.

Prospetto contabile del Bilancio consolidato chiuso al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	VIA DI FRANCIA 1 - 16149 GENOVA
Codice Fiscale	08866890158
Numero Rea	08866890158 GE - 332837
P.I.	03288300100
Capitale Sociale Euro	136.355.000 i.v.
Forma giuridica	S.P.A.
Settore di attività prevalente (ATECO)	68.20.01
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	COMUNE DI GENOVA
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	S.P.IM S.P.A.
Paese della capogruppo	ITALIA

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale consolidato

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	17.918	16.218
Totale immobilizzazioni immateriali	17.918	16.218
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	110.051.988	112.389.680
2) impianti e macchinario	2.897.396	3.156.279
3) attrezzature industriali e commerciali	0	1.528
4) altri beni	56.424	88.624
5) immobilizzazioni in corso e acconti	6.119.183	2.707.715
Totale immobilizzazioni materiali	119.124.991	118.343.826
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	201.977	144.246
Totale partecipazioni	201.977	144.246
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	285.382	4.589
Totale crediti	285.382	4.589
3) altri titoli	-	156
Totale immobilizzazioni finanziarie	487.359	148.991
Totale immobilizzazioni (B)	119.630.268	118.509.035
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	100.359.705	103.547.442
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	100.359.705	103.547.442
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.709.216	1.637.681
Totale crediti verso clienti	1.709.216	1.637.681
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	150.000	870.396
esigibili oltre l'esercizio successivo	288.000	-
Totale crediti verso imprese collegate	438.000	870.396
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	49.878	59.561
Totale crediti verso controllanti	49.878	59.561
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	171.517	-
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	171.517	-
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.358.318	1.098.964
Totale crediti tributari	1.358.318	1.098.964
5-ter) imposte anticipate	2.834.783	3.138.917
5-quater) verso altri		

v.2.5.4

S.P.IM S.P.A.

esigibili entro l'esercizio successivo	252.349	249.181
Totale crediti verso altri	252.349	249.181
Totale crediti	6.814.061	7.054.700
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	12.144.458	12.285.667
3) danaro e valori in cassa	42.500	14.000
Totale disponibilità liquide	12.186.958	12.299.667
Totale attivo circolante (C)	119.360.724	122.901.809
D) Ratei e risconti	8.447	58.652
Totale attivo	238.999.439	241.469.496
Passivo		
A) Patrimonio netto di gruppo		
I - Capitale	136.355.000	136.355.000
IV - Riserva legale	629.814	629.814
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	1.332.192	1.373.395
Riserva di consolidamento	939.000	939.000
Varie altre riserve	(2.345.256)	(2.379.601)
Totale altre riserve	(74.064)	(67.206)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(7.016.981)	(6.854.640)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(577.680)	(127.995)
Totale patrimonio netto di gruppo	129.316.089	129.934.973
Patrimonio netto di terzi		
Capitale e riserve di terzi	93.149	93.149
Utile (perdita) di terzi	84.212	122.725
Totale patrimonio netto di terzi	177.361	215.874
Totale patrimonio netto consolidato	129.493.450	130.150.847
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	5.801.437	5.028.924
4) altri	2.952.992	3.705.865
Totale fondi per rischi ed oneri	8.754.429	8.734.789
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	383.792	350.193
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.944.310	4.677.377
esigibili oltre l'esercizio successivo	79.864.073	69.460.887
Totale debiti verso banche	84.808.383	74.138.264
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	15.710.690
Totale debiti verso altri finanziatori	0	15.710.690
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	1.577.719
Totale acconti	0	1.577.719
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.217.056	712.848
Totale debiti verso fornitori	1.217.056	712.848
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.701	123.801
Totale debiti verso controllanti	6.701	123.801
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	163.226	218.781

v.2.5.4

S.P.IM S.P.A.

Totale debiti tributari	163.226	218.781
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	50.214	44.562
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	50.214	44.562
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.159.491	332.243
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	862.605
Totale altri debiti	2.159.491	1.194.848
Totale debiti	88.405.071	93.721.513
E) Ratei e risconti	11.962.697	8.512.155
Totale passivo	238.999.439	241.469.497

Conto economico consolidato

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.194.268	10.427.148
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(3.187.738)	(1.088.858)
5) altri ricavi e proventi		
altri	4.115.943	4.228.193
Totale altri ricavi e proventi	4.115.943	4.228.193
Totale valore della produzione	12.122.473	13.566.483
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	314.615	728.802
7) per servizi	3.296.689	3.130.198
8) per godimento di beni di terzi	5.971	1.054
9) per il personale		
a) salari e stipendi	495.223	454.124
b) oneri sociali	152.931	137.807
c) trattamento di fine rapporto	41.205	37.998
e) altri costi	3.266	4.619
Totale costi per il personale	692.625	634.548
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	8.264	11.139
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.986.595	2.970.333
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	102.142	156.413
Totale ammortamenti e svalutazioni	3.097.001	3.137.885
12) accantonamenti per rischi	71.948	2.681
14) oneri diversi di gestione	2.965.655	3.479.060
Totale costi della produzione	10.444.504	11.114.228
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.677.969	2.452.255
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	31.037	135.454
Totale proventi diversi dai precedenti	31.037	135.454
Totale altri proventi finanziari	31.037	135.454
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.030.626	1.333.804
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.030.626	1.333.804
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(999.589)	(1.198.350)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	57.731	0
Totale rivalutazioni	57.731	0
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	11.754
Totale svalutazioni	0	11.754
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	57.730	(11.754)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	736.110	1.242.151
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		

v.2.5.4

S.P.IM S.P.A.

imposte correnti	1.229.578	1.247.422
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.229.578	1.247.422
21) Utile (perdita) consolidati dell'esercizio	(493.468)	(5.271)
Risultato di pertinenza del gruppo	(577.680)	(127.996)
Risultato di pertinenza di terzi	84.212	122.725



Bilancio Consolidato Gruppo SPIM 2016

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO AL
31.12.2016

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Il bilancio consolidato è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile, interpretata ed integrata dai principi e criteri contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) ed infine, ove mancanti e in quanto non in contrasto con le norme e i Principi Contabili Italiani, da quelli emanati dall'International Accounting Standard Board (I.A.S.B.).

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

Il bilancio consolidato è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto finanziario (preparati in conformità agli schemi rispettivamente di cui agli artt. 2424, 2424 bis C.C., e di cui agli artt. 2425 e 2425 bis C.C.) e dalla Nota Integrativa. Il bilancio consolidato è inoltre corredato dalla Relazione degli Amministratori sulla Gestione.

La presente Nota Integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 C.C., da altre disposizioni del Codice Civile in materia di bilancio e da altre leggi precedenti. Inoltre, in essa sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione la più trasparente e completa, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non sono accaduti eventi rilevanti.

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

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 2016 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.r.l., 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.r.l., 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 2016, 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.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2016 sono conformi alle disposizioni di legge vigenti e ai principi contabili enunciati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili successivamente reinterpretati e integrati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.). I principi contabili di seguito riportati sono stati adeguati con le modifiche, integrazioni e novità introdotte alle norme del Codice Civile dal D.lgs. 139/2015, che ha recepito in Italia la Direttiva contabile 34/2013/UE. In particolare, i principi contabili nazionali sono stati riformulati dall'OIC nella versione emessa il 22 dicembre 2016.

Nella nota integrativa sono riportati gli effetti rinvenienti dall'applicazione dei nuovi principi sopra riportati sulle voci di stato patrimoniale e sul patrimonio netto al 1 gennaio 2016 e sullo stato patrimoniale, conto economico e rendiconto finanziario dell'esercizio 2015, riportati ai fini comparativi.

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 più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2016 in osservanza dell'art. 2426 del codice civile e dei citati principi contabili 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 stato 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 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 rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e secondo il loro presumibile valore di realizzazione. E' stato stanziato allo scopo un apposito fondo di svalutazione, la cui determinazione è stata effettuata in base a stime prudenziali sulla solvibilità dei debitori. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato quando gli effetti sono irrilevanti, ovvero quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo oppure se i crediti sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).
- Le "Disponibilità liquide" alla chiusura dell'esercizio sono valutate 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 € 5.801 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 rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale; sono iscritti al netto degli sconti commerciali, gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Per quanto riguarda i debiti finanziari con durata superiore ai dodici mesi, essendo già esistenti in Bilancio alla data del 1 gennaio 2016, ci si è avvalsi della deroga prevista dall'art. 12 comma 2) del Dlgs. 139/2015 che prevede che "le modificazioni previste dal presente decreto all'art. 2426, comma 1, numeri 1), 6) e 8), del Codice Civile, possono non essere applicate alle componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio".
- 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 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

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali pari a Euro 18 migliaia (€ 16 migliaia al 31.12.2015), sono principalmente in capo alla Società Controllante S.p.Im. S.p.A..

B) I 7 IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
	Immobilizz. Immateriali	Software	Totale
Costo originario		111	111
Acquisti		10	10
Ammortamenti accumulati		(94)	(94)
Ammortamenti dell'esercizio		(9)	(9)
	TOTALE	18	18

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Tale voce pari a Euro 119.125 migliaia (Euro 118.344 migliaia al 31.12.2015) 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	2.858	6.057	31	31.102	135.048
Terreno		697	1.514	0		2.211
Cessioni						0
Costi sospesi	805					805
Acquisti					182	182
Ammortamenti accumulati	(15.580)	(1.228)	(2.475)		(6.391)	(25.674)
Ammortamenti dell'esercizio	(1.225)	(86)	(182)		(1.027)	(2.520)
TOTALE	79.000	2.241	4.914	31	23.866	110.052

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			
	Imp. Telem. Torre Nord	Imp.Elettr. Condiz.Idr.	Totale
Impianti e Macchinari			
Costo originario	105	5.462	5.567
Acquisti		151	151
Ammortamenti accumulati	(99)	(2.312)	(2.411)
Ammortamenti dell'esercizio	(6)	(404)	(410)
TOTALE	0	2.897	2.897

B) II 4 ALTRI BENI				
Altri beni	Macchine Elettroniche	Mobili e Attrezz.Ufficio	Impianti generici	Totale
Costo originario	68	1.311	13	1.392
Dismissioni	(16)			(16)
Acquisti	7	15	-	22
Ammortamenti accumulati	(45)	(1.234)	(9)	(1.288)
Ammortamenti dell'esercizio	(4)	(50)	(1)	(55)
TOTALE	10	43	3	56

B) II 5 IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO		
Immobilizz. In corso	Immob. in corso	Totale
Costo originario	2.708	2.708
Acquisti	3.411	3.411
Ammortamenti accumulati	-	-
Ammortamenti dell'esercizio	-	-
TOTALE	6.119	6.119

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Tale voce pari a Euro 487 migliaia (Euro 149 migliaia al 31.12.2015) risulta composta dalle voci di seguito dettagliate:

Euro migliaia	Saldo 31/12/2016	Saldo 31/12/2015	Variazione
III 1 b) Partecipazioni in imprese collegate			
SGM società cons.le per azioni	202	144	58
TOTALE	202	144	58
III 2 d) Crediti verso altri			
Depositi cauzionali	285	5	280
TOTALE	285	5	280
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	487	149	338

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

RIMANENZE DI IMMOBILI DA RIVENDERE

Tale voce, pari a Euro 100.360 migliaia (Euro 103.547 migliaia al 31.12.2015) comprende il valore di acquisto degli immobili trasferiti dal Comune di Genova alle società controllate Tono S.r.l. e a S.P.Im. S.p.A. che, alla data del 31.12.2016, 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 l'incremento dei costi di valorizzazione sopportati durante l'operazione.

CREDITI

CREDITI VERSO CLIENTI

Il saldo, pari a Euro 1.709 migliaia (Euro 1.638 migliaia al 31.12.2015) 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 438 migliaia (Euro 870 migliaia al 31.12.2015), che S.p.Im. S.p.A. vanta nei confronti della società collegata S.G.M. S.C.p.A..

CREDITI VERSO CONTROLLANTE

I crediti verso il Comune di Genova, pari a Euro 50 migliaia (Euro 60 migliaia al 31.12.2015) sono costituiti da:

- per Euro 7 migliaia da crediti per amministrazione del "Matitone";
- per Euro 21 migliaia da crediti per servizi resi;
- per Euro 22 migliaia da crediti diversi.

CREDITI TRIBUTARI

Tale voce, pari a Euro 1.358 migliaia (Euro 1.099 migliaia al 31.12.2015), è costituita da:

Euro migliaia	Saldo 31/12/2016	Saldo 31/12/2015	Variazione
C/imposte a rimborso	33	24	9
Erario c/lres-Irap	471	303	168

Erario c/lva	845	771	74
Bollo virtuale	1	1	0
Imposte anticipate	8	0	8
Totale	1.358	1.099	259

CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

Tale voce, pari a Euro 2.835 migliaia (Euro 3.139migliaia al 31.12.2015), è costituita da crediti per imposte anticipate suddivise tra le società del Gruppo come di seguito dettagliato:

€/000	Saldo 31/12/2016	Saldo 31/12/2015	Variazione
SPIM S.p.A.	2.642	2.940	(298)
TONO S.p.A.	193	198	(5)
Totale	2.835	3.139	(303)

Le attività per imposte differite attive correlate alla contabilizzazione "IAS 17" del "Matitone ammontano a Euro 2.136 migliaia.

CREDITI VERSO ALTRI

Tale voce, pari a Euro 252 migliaia (Euro 249 migliaia al 31.12.2015), è costituita da:

€/000	Saldo 31/12/2016	Saldo 31/12/2015	Variazione
Diversi	43	14	29
Amministrazioni cond.ni	209	235	(26)
Totale	252	249	3

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

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Questo raggruppamento, pari a Euro 12.187 migliaia (Euro 12.300 migliaia al 31.12.2015), indica le disponibilità esistenti presso le banche e c/c postali, necessarie a far fronte ai debiti ed agli impegni assunti.

Per maggiori dettagli si rimanda al Rendiconto Finanziario.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Il saldo, pari a Euro 8 migliaia (Euro 59 migliaia al 31.12.2015), risulta costituito esclusivamente da risconti attivi.

PATRIMONIO NETTO

E' così composto:

Euro migliaia	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Capitale Sociale	136.355	136.355	0
Riserva Legale	630	630	(0)
Riserva straordinaria	1.332	1.373	(41)
Riserva Minus. Imm.	(2.345)	(2.380)	35
Riserva di consolidamento	939	939	0
(Perdite)/utili di esercizi precedenti	(7.017)	(6.854)	(163)
Risultato dell'esercizio	(578)	(128)	(450)
Patrimonio Netto di Gruppo	129.316	129.935	(619)
Capitale e riserve di terzi	93	93	0
Risultato di terzi	84	123	(39)
Patrimonio Netto di Terzi	177	216	(39)
Patrimonio netto	129.493	130.151	(658)

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 del Gruppo 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):

DESCRIZIONE	Patrimonio Netto	Risultato
PATRIMONIO NETTO	118.917.615	(2.390.961)

Rettifiche

- Eliminazione dei valori di carico delle partecipazioni consolidate	(61.386.488)	0
- Apporto delle società consolidate	60.629.692	(1.063.327)

- Ripristino svalutazioni operate sul civilistico	261.481	147.446
- Leasing IAS 17	14.645.194	3.823.044
- Valutazione delle collegate	92.077	57.731
- Effetti fiscali sulle rettifiche di consolidamento	(3.666.121)	(1.067.401)
PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO	129.493.450	(493.468)
- <i>Quota dei terzi</i>	177.361	84.212
PATRIMONIO NETTO DEL GRUPPO	129.316.089	(577.680)

Di seguito viene riportata una tabella in cui è sinteticamente rappresentata la movimentazione del Patrimonio Netto di Gruppo

	Saldo al 31/12/2015	Riclass	Distribuzion e	Altre variazioni	Risultato	Saldo al 31/12/2016
Capitale sociale	136.355.000					136.355.000
Riserva legale	629.814				0	629.814
Riserve Straordinaria	1.373.395		(41.203)			1.332.192
Altre riserve	(2.379.601)	34.345			0	(2.345.256)
Utile (perdita) portato a nuovo	(6.854.640)	(162.340)		(1)	0	(7.016.981)
Riserva da consolidamento	939.000				0	939.000
Utile (perdita) dell'esercizio	(127.995)	127.995			(577.680)	(577.680)
Riserva negativa per azioni in portafoglio	0					0
Sub Totale patrimonio netto (A)	129.934.973	0	(41.203)	(1)	(577.680)	129.316.089
Patrimonio netto di terzi	93.149					93.149
Utile (perdita) dell'esercizio di terzi	122.725	(122.725)			84.212	84.212
Sub Totale patrimonio netto (B)	215.874	(122.725)	0	0	84.212	177.361
Totale patrimonio netto	130.150.847	(122.725)	(41.203)	(1)	(493.468)	129.493.450

FONDI

FONDO PER RISCHI E ONERI

I Fondi per rischi ed oneri, pari a Euro 8.754 migliaia (8.735 Euro migliaia al 31.12.2015) risulta prevalentemente costituito:

- per Euro 5.801 migliaia dal Fondo imposte differite passive principalmente correlato alle scritture IAS 17 del Matitone detenuto in leasing;

- per Euro 2.575 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, nel 2015 per 622 migliaia a copertura perdite ed infine nel 2016 per Euro 581 migliaia sempre a copertura perdite di Tono S.r.l.;
- per Euro 83 migliaia relativo al fondo per futuri oneri di liquidazione di S.V.I., di cui Euro 72 migliaia accantonati nel 2016 a fronte della copertura dei maggiori oneri derivanti dal contenzioso P.le Adriatico ed utilizzato Euro 82 migliaia a copertura dei costi di gestione della liquidazione;
- per Euro 30 migliaia, dal fondo prudenziale per altri contenziosi rilevati nei bilanci di esercizio. A seguito accordo transattivo presso la Commissione Prov.le del Lavoro si è provveduto a rettificare il fondo esistente da Euro 44 migliaia a Euro 35 migliaia. Tale importo è poi stato decurtato delle quote mensili pagate nell'esercizio in corso per un totale di Euro 5 migliaia.

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il fondo, pari a Euro 384 migliaia (Euro 350 migliaia al 31.12.2015), riflette il debito nei confronti dei dipendenti in carico alla Capogruppo S.P.Im. S.p.A. :

Saldo al 31/12/2015	€	350
Utilizzi 2016	€	(7)

42

Altre variazioni	€	(1)
Accantonamento 2016	€	<u>42</u>
Saldo al 31/12/2016	€	384

DEBITI

I debiti, pari a Euro 88.405 migliaia (Euro 93.722 migliaia al 31.12.2015), sono così rappresentati:

- Debiti verso banche a medio e lungo termine Euro, 79.864 migliaia (69.461 Euro migliaia al 31.12.2015).

Tale voce comprende:

- il mutuo ipotecario contratto dalla Capogruppo, scadente nel 2019, per Euro 3.564 migliaia;
 - il debito contratto per le operazioni di leasing immobiliare sopra descritte, pari a Euro 45.275 migliaia;
 - il mutuo ipotecario Carige, di durata trentennale, sottoscritto per finanziare al 50% la costruzione del mercato ortofrutticolo, per Euro 15.525 migliaia;
 - Il finanziamento a Medio lungo termine contratto da Nuova Foce S.r.l. per Euro 15.500 migliaia.
- Debiti verso banche a breve termine, Euro 4.944 migliaia (4.677 Euro migliaia al 31.12.2015).

Tale voce comprende:

- la quota a breve del debito verso la società di leasing, pari Euro 2.849 migliaia;
- le rate di mutuo relative alla costruzione del mercato ortofrutticolo, per Euro 412 migliaia;
- il debito verso San Paolo IMI contratto dalla Capogruppo per Euro 1.683 migliaia.

- Acconti, Euro 0 migliaia (Euro 1.578 al 31.12.2015). Si ricorda il saldo che l'anno scorso comprendeva gli acconti ricevuti dai promissari acquirenti i fabbricati in costruzione di San Bartolomeo.
- Debiti verso fornitori, Euro 1.217 migliaia (Euro 713 migliaia al 31.12.2015).
Trattasi di debiti per fatture ricevute e da ricevere per beni e prestazioni di terzi.
- Debiti verso controllante, Euro 7 migliaia (Euro 124 migliaia al 31.12.2015).
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 163 migliaia (Euro 219 migliaia al 31.12.2015).
Il saldo al 31.12.2016 è principalmente costituito dal debito per ritenute versate nel mese di gennaio 2017 per Euro 32 migliaia, dal debito verso l'erario per Iva per Euro 14 migliaia e per Euro 117 migliaia dalla contabilizzazione dell'IVA indetraibile sui servizi intragruppo.
- Debiti vs/Istituti di previdenza e sicurezza sociale, Euro 50 migliaia (Euro 45 migliaia al 31.12.2015)
Il saldo al 31.12.2016 è costituito principalmente dal debito verso Inps per Euro 50 migliaia.
- Altri debiti, Euro 2.159 migliaia (Euro 1.195 migliaia al 31.12.2015).
Tale voce è costituita principalmente da debiti verso gli amministratori di condominio, da depositi cauzionali e acconti ricevuti sulle vendite per Euro 1.601 migliaia, su contratti di locazione per Euro 172 migliaia, da emolumenti degli organi sociali per Euro 31 migliaia, da debiti verso il personale per rateo ferie 13° e 14° per Euro 68 migliaia, da debiti verso amministrazioni condominiali per Euro 223 migliaia e da debiti diversi per 65 Euro migliaia.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Il saldo, pari ad Euro 11.963 migliaia (Euro 8.512 migliaia al 31.12.2015), risulta principalmente costituito (Euro 7.401 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). La voce accoglie inoltre l'importo di Euro 4.442 migliaia, pervenuto a Spim S.p.A. a

seguito della fusione per incorporazione con Tunnel S.r.l. in liquidazione avvenuta nell'esercizio 2016. L'importo rappresenta il contributo ricevuto dalla Cassa Depositi e Prestiti nell'esercizio 2002 volto a coprire le spese per la progettazione preliminare del tunnel sub portuale di Genova. Tale tipo di contributo, commisurato al costo delle immobilizzazioni materiali, è stato contabilizzato secondo il metodo della riduzione del costo dei cespiti cui si riferisce, concorrendo così indirettamente alla formazione del reddito d'impresa sotto forma di minori quote di ammortamento fisicamente deducibili. Tale prescrizione è stata attuata con il metodo del rinvio per competenza agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione dello stesso tra i risconti passivi in quanto le immobilizzazioni cui è stato destinato, ad oggi, risultano ancora sospese nel conto "Immobilizzazioni in corso".

CREDITI E DEBITI IN VALUTA

Non esistono né crediti né debiti in valuta.

COMMENTO ALLE VOCI DI CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Euro 12.122 migliaia (Euro 13.566 migliaia al 31.12.2015)

Deriva dai ricavi di vendita di immobili (Euro 3.557 migliaia), dai corrispettivi relativi ai contratti di locazione in essere (Euro 7.637 migliaia), da altri ricavi e sopravveniente (Euro 4.116 migliaia) e dalla variazione delle rimanenze di immobili da rivendere (Euro -3.188 migliaia).

COSTI DELLA PRODUZIONE

Euro 10.445 migliaia (Euro 11.114 migliaia al 31.12.2015)

B6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci Euro 315 migliaia (Euro 729 migliaia al 31.12.2015):.

B7) per servizi Euro 3.297 migliaia (Euro 3.130 migliaia al 31.12.2015)

Euro migliaia	31/12/2016	31/12/2015
Spese legali e notarili	104	166

Consulenze	159	112
Acqua e gas	4	4
Energia elettrica	654	657
Servizi di pulizia	9	20
Manutenzione e gestione impianti	30	81
Gestioni condominiali	1.212	1.238
Assicurazioni	56	67
Spese postali,corrieri,spedizioni	1	3
Telefonia	11	10
Mensa	18	16
Prestazioni relative ad immobili di proprietà	116	163
Pubblicità	11	
Certificazione bilancio	52	64
Revisioni e controllate e controllante	20	
Compensi amministratori	65	62
Compensi sindaci	51	54
Varie automezzi	2	4
Prestazioni da riadd.Comune di Genova	216	40
Altre prestazioni	359	330
Commissioni e oneri bancari	31	39
IVA Indetraibile su servizi	117	
Totale	3.297	3.130

B8) Costi per godimento beni di terzi Euro 6 migliaia (Euro 1 migliaia al 31.12.2015)

B9) Costi del personale per Euro 693 migliaia (Euro 635 migliaia al 31.12.2015):

Il numero dei dipendenti a fine 2016 è pari a 13 unità in carico alla Capogruppo: 3 quadri e 10 impiegati.

B10) Ammortamenti e svalutazioni

immobilizzazioni immateriali Euro 8 migliaia (Euro 11 migliaia al 31.12.2015)

immobilizzazioni materiali Euro 2.987 migliaia (Euro 2.970 migliaia al 31.12.2015)

acc.to per svalutazione crediti Euro 102 migliaia (Euro 156 migliaia al 31.12.2015)

B12) Accantonamenti per rischi per Euro 72 migliaia (Euro 3 migliaia al 31.12.2015)

B14) Oneri diversi di gestione per Euro 2.966 migliaia (Euro 3.479 migliaia al 31.12.2015)

ONERI DIVERSI DI GESTIONE (importi in migliaia di Euro)

Oneri tributari indiretti:

Valori bollati e marche	€	15
Vidimazione libri sociali	€	2
Altre imposte e tasse	€	114
IMU	€	2.709
Oneri CCIAA	€	2
Imposta registro	€	93
Sanzioni	€	11
Altri costi di esercizio	€	21

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Saldo Euro 1.000 migliaia (Euro 1.198 migliaia al 31.12.2015)

I proventi, pari a Euro 31 migliaia (Euro 135 migliaia al 31.12.2015), sono costituiti da interessi attivi su c/c bancari e postali e su titoli.

Gli oneri, pari a Euro 1.030 migliaia (Euro 1.334 migliaia al 31.12.2015), si riferiscono agli interessi passivi e oneri maturati sui finanziamenti in essere, tutti relativi ad operazioni immobiliari.

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA FINANZIARIE

La voce è positiva per Euro 58 migliaia (Euro -12 migliaia al 31.12.2015).

E' determinata dal risultato della partecipazione in S.G.M., consolidata secondo il metodo del patrimonio netto.

IMPOSTE SUL REDDITO

Saldo Euro 1.229 migliaia, contro Euro 1.247 migliaia al 31.12.2015.

Tale valore è composto 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

	2016	2015	N° medio
Quadri e Impiegati	13	12	12,5
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	€ 64.546
Collegio Sindacale	€ 50.943
Società di Revisione	€ 72.072

INFORMATIVA SU STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Nell'esercizio 2016 non vi sono stati strumenti finanziari derivati.

OPERAZIONI REALIZZATE CON PARTI CORRELATE

Le società del Gruppo non hanno posto in essere operazioni con parti correlate ad 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.

22

RENDICONTO FINANZIARIO	2016	2015
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio di Gruppo	(578)	(128)
Utile (perdita) dell'esercizio di terzi	84	123
Imposte sul reddito	1.230	1.247
Interessi passivi/(interessi attivi)	1.000	1.198
(Dividendi)		
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.736	2.440
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	113	(385)
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.995	25
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	156
Altre rettifiche per elementi non monetari	102	0
<i>Totale Rettifiche elementi non monetari</i>	3.210	(204)
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	4.946	2.236
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	3.188	1.089
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	(174)	1.488
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(1.074)	(85)
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	50	18
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	3.451	(1.132)
Altre variazioni del capitale circolante netto	(120)	(4.587)
<i>Totale Variazioni del capitale circolante netto</i>	5.322	(3.209)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	10.267	(973)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.000)	(1.198)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati		
Utilizzo dei fondi	(60)	(38)
<i>Totale Altre rettifiche</i>	(1.060)	(1.236)
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	9.208	(2.209)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	9.208	(2.209)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	(3.767)	2.683
(Investimenti)	(3.768)	0

23

Prezzo di realizzo disinvestimenti	1	2.683	
Immobilizzazioni immateriali	(10)	3	
(Investimenti)	(10)	3	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0	
Immobilizzazioni finanziarie	(338)	(19)	
(Investimenti)	(338)	19	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0	
Attività Finanziarie non immobilizzate	0	0	
(Investimenti)	0	0	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0	
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(4.115)	2.667	
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento			
Mezzi di terzi			
Incr. (decr.) debiti verso banche entro 12 mesi (comprensivo della quota a BT sui Mutui)	267	0	
Incremento (decremento) debiti verso banche oltre 12 mesi	10.403	(4.678)	
Variazione altri debiti finanziari	(15.711)	(12)	
Mezzi propri			
Aumento di capitale a pagamento	0	0	
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0	
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	(123)	(4.025)	
Altre variazioni di PN di Gruppo e di Terzi	(41)	0	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(5.204)	(8.715)	
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	(112)	(8.257)	
Disponibilità liquide al 1 gennaio	12.300	20.557	
Disponibilità liquide al 31 dicembre	12.187	12.300	

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

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

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

L'anno 2017, il giorno 28 del mese di luglio, alle ore 10.00, presso la sede sociale, si è riunita, in seconda convocazione, l'Assemblea Ordinaria di S.P.Im. S.p.A., con sede in Genova, Via di Francia 1, 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 al 31/12/2016 e approvazione bilancio consolidato al 31/12/2016;
2. nomina organo amministrativo
3. determinazione compensi

Sono presenti il presidente e amministratore delegato dott. Stefano Franciolini, i consiglieri arch. Giovanna Ferraro. Come già comunicato nel Consiglio di Amministrazione del 18 luglio 2017, il Consigliere Avv. Enrico Ivaldi ha rassegnato le proprie dimissioni dall'organo amministrativo della società.

Per il Collegio Sindacale sono presenti il Presidente, Dott. Paolo Macchi e la dott.ssa Sophia Mariano. Assente giustificato il dott. Clemente Bianco.

E' presente l'azionista Comune di Genova, rappresentato dall'assessore Avv. Pietro Piciocchi 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 06 giugno 2017, 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 Avv. Pietro Piciocchi, dichiara l'Assemblea

regolarmente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti posti all'Ordine del Giorno. Il Presidente dichiara aperta la seduta ed invita, con il consenso dell'Assemblea, a fungere da Segretario il dott. Marco Mogni.

L'Assemblea passa quindi alla trattazione del punto all'Ordine del Giorno: "approvazione bilancio d'esercizio al 31/12/2016 e approvazione bilancio consolidato al 31/12/2016".

Il Presidente dà lettura, all'Assemblea, del Bilancio della Società chiuso al 31.12.2016, del Bilancio Consolidato delle relative Relazioni sulla Gestione e delle Relazioni di Certificazione del Bilancio consolidato e civilistico redatte dalla Società di Revisione "Deloitte&Touche S.p.A. ".

Il Presidente del Collegio Sindacale dà lettura delle Relazioni del Collegio stesso al Bilancio di esercizio e al bilancio consolidato.

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 2016 con la relativa Relazione sulla Gestione, il tutto come sopra allegato e di riportare a nuovo la perdita di € 2.390.691

Delibera inoltre di approvare il Bilancio Consolidato al 31/12/2016.

Esaurita la trattazione del primo punto all'ordine del giorno si passa alla trattazione del secondo e del terzo punto all'ordine del giorno "nomina organo amministrativo e determinazione compensi".

Il Presidente comunica inoltre che con l'approvazione del bilancio d'esercizio 2016 viene a scadere il periodo di carica del Consiglio di Amministrazione e invita pertanto l'assemblea a deliberare in merito.

Il socio unico Comune di Genova, rappresentato dall'assessore Pietro Piciocchi dichiara che la Civica Amministrazione ai sensi dell'art. 5.1 dell'allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 10/12/2009 "Indirizzi per le nomine e le designazioni del Comune di Genova negli Enti di competenza", e s.m.i., ha pubblicato avviso per la presentazione delle candidature al Consiglio di Amministrazione della SPIM. Tale procedura risulta essere ancora in corso e pertanto si rende necessario rinviare la nomina del nuovo organo amministrativo. Il consiglio di amministrazione pertanto rimarrà in carica fino a nuova nomina entro comunque il termine massimo di 45 giorni imposto dall' art. 1 D.L. 293/1994 (convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 15 luglio 1994, n. 444) e ritenendo per il periodo in questione non necessaria la cooptazione di un membro dell'organo amministrativo in sostituzione dell'avv. Enrico Ivaldi.

Nessuno avendo chiesto ulteriormente la parola ed essendo così esaurito quanto posto all'ordine del giorno, alle ore 11.30 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 2016

Signori Azionisti,

Il risultato di esercizio del Gruppo S.P.Im. è negativo per Euro 578 migliaia ed 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 precedente esercizio 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. al netto degli effetti della fiscalità differita. L'effetto complessivo sul conto economico derivante dal leasing "IAS 17" "Matitone" al netto delle relative imposte differite attive e passive è di Euro migliaia 2.756).

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 31.12.2016	€ 136.355.000 i.v.
patrimonio netto contabile al 31.12.2016	€ 118.917.615
risultato economico al 31.12.2016	€ (2.390.961)

Società consolidate integralmente

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

capitale sociale al 31.12.2016	€ 56.500.000 i.v.
patrimonio netto contabile al 31.12.2016	€ 59.137.773
risultato economico al 31.12.2016	€ 0

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

capitale sociale al 31.12.2016	€ 120.000 i.v.
patrimonio netto contabile al 31.12.2016	€ 394.136
risultato economico al 31.12.2016	€ 187.139

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

capitale sociale al 31.12.2016	€ 100.000 i.v.
patrimonio netto contabile al 31.12.2016	€ (147.446)
risultato economico al 31.12.2016	€ 0

📌 Nuova Foce S.r.l.:

capitale sociale al 31.12.2016	€ 80.000 i.v.
--------------------------------	---------------

patrimonio netto contabile al 31.12.2016	€ 1.245.229
risultato economico al 31.12.2016	€ (1.250.465)

Società valutate ad equity

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

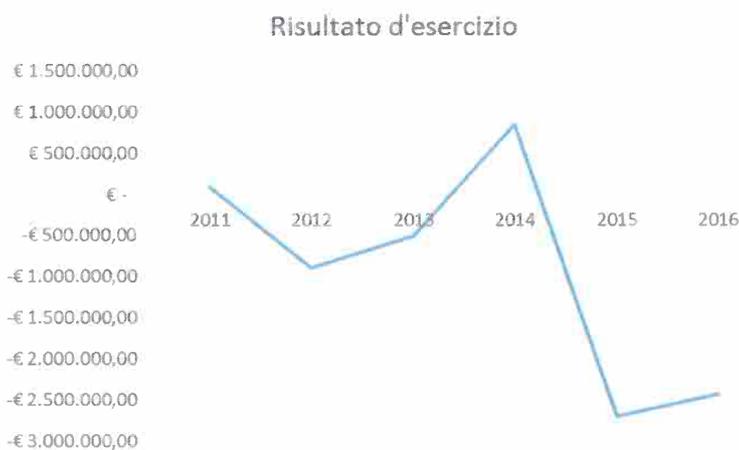
capitale sociale al 31.12.2016	€ 314.000 i.v.
patrimonio netto contabile al 31.12.2016	€ 577.078
risultato economico al 31.12.2016	€ 164.945

Il risultato d'esercizio

Il risultato negativo della SPIM è da imputare a diversi fattori che si possono riassumere nei seguenti punti:

- ✚ non adeguata redditività degli immobili locati
 - in particolare l'immobile Torre Nord, adibito principalmente alla locazione degli uffici del Socio Unico risulta essere in squilibrio economico.
- ✚ mancanza degli utili derivanti dalle società controllate ed in particolare dalla società controllata Tono S.r.l.
 - la Società chiude il suo esercizio in sostanziale pareggio e pur avendo aumentato sensibilmente nell'ultimo anno l'attività di compravendita non garantisce marginalità sufficiente a garantire la distribuzione dei dividendi che hanno consentito in passato di ripianare le perdite della Società.
- ✚ risorse finanziarie in calo e impossibilità ad effettuare nuovi investimenti
 - in particolare è da evidenziare la situazione di stallo sulla controllata Nuova Foce S.r.l. che ha portato all'erosione di importanti risorse finanziarie.
- ✚ elevata pressione fiscale sul patrimonio immobiliare di proprietà

- o occorre inoltre evidenziare come l'elevata pressione fiscale, in primo luogo derivante dal fatto di non potersi dedurre l'IMU (se non parzialmente, ma in misura marginale, ai fini IRES; IMU complessiva versata pari a circa € 1,7 milioni di cui circa Euro 265 mila dedotta) continui a produrre effetti sostanzialmente negativi sul bilancio d'esercizio.
- ✚ crisi del mercato immobiliare strumentale e conseguente inadeguatezza dei valori di carico.



Come si evince dal grafico riportato, la Società risente di una forte variabilità circa il risultato d'esercizio condizionato da operazioni straordinarie o dall'andamento delle vendite immobiliari.

Si può comunque sottolineare come l'attività di Core Business sia sostanzialmente e strutturalmente in perdita d'esercizio.

Criticità Gruppo SPIM

- ⇒ Strutturale squilibrio di Spim tra costi e ricavi della gestione caratteristica. Questo squilibrio storicamente è stato attenuato o annullato soltanto grazie ad operazioni straordinarie. Una forte incidenza sui costi totali di costi incompressibili e la cui dinamica è esterna al controllo del Gruppo, quali i costi finanziari e fiscali.
- ⇒ Indebitamento a tassi variabili che espone il Gruppo al rischio di incremento dei tassi.
- ⇒ Incremento dell'incidenza dei costi di manutenzione straordinaria sugli immobili dovuta al progressivo invecchiamento del patrimonio immobiliare.
- ⇒ Riduzione della marginalità sulle vendite ed il rallentamento dei tempi di dismissione dovuti al negativo andamento del mercato ed alla circostanza che con il progressivo

esaurimento del ciclo delle vendite permangono a magazzino di Spim gli immobili meno appetibili per il mercato.

- ⇒ Possibilità per Spim di dover effettuare svalutazione dei valori di magazzino, con impatto negativo sul conto economico.
- ⇒ Rallentamento delle vendite degli immobili ad uso abitativo detenuti dalla società Tono S.r.l., sia per le vendite degli immobili liberi che per quelli degli immobili occupati dagli inquilini.
- ⇒ Basso valore della redditività degli immobili locati.
- ⇒ Incremento degli esborsi di cassa determinato nel periodo dalle esigenze di Nuova Foce e del nuovo patrimonio immobiliare derivante dall'operazione di Scissione di Ri.Genova.
- ⇒ Possibile insorgenza di criticità di cassa per il Gruppo in caso di rallentamento delle dinamiche di vendita degli immobili.

AFFINAMENTO DELLE STRATEGIE DI VENDITA

La rarefazione del mercato immobiliare richiede l'elaborazione di più articolate strategie di vendita, da differenziarsi in funzione delle caratteristiche dei potenziali acquirenti:

- ⇒ Quando il target di mercato è la vendita diretta all'utilizzatore finale (sostanzialmente le vendite retail di abitativo e/o di alcuni locali ad uso commerciale) dovranno essere prese in considerazione forme di vendita con locazione a riscatto (cosiddetto rent to buy) da affiancare alle procedure tradizionalmente seguite.
- ⇒ Quando il target di mercato è l'operatore immobiliare professionale o l'impresa di costruzioni dovranno essere prese in considerazione formule che prevedano la possibilità di parziali permuta e/o pagamento con "costruito". Dovranno essere affinate le capacità progettuali
- ⇒ Nuovo approccio valutativo del mercato immobiliare con una logica non di semplice dismissione di diretta valorizzazione del cespite

L'applicazione dei principi sopraesposti dovrà essere verificata di volta in volta con le esigenze di cassa del Gruppo.

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 dal Gruppo riguardano il rischio operativo, rappresentato dai rischi legati all'andamento delle vendite degli immobili, e i rischi finanziari.

I principali rischi a cui è sottoposto il Gruppo 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 dell'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 del 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 del Gruppo non siano adeguate a far fronte all'attività operativa e al rimborso delle passività assunte. Le attuali disponibilità liquide del Gruppo e le previsioni di budget per il prossimo triennio appaiono adeguate alle esigenze del Gruppo 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: il Gruppo 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.

Importi espressi in Euro	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi	15.310.211	14.655.341	654.870
Costo del venduto	(3.502.353)	(1.817.660)	(1.684.693)
Gross Margin	11.807.858	12.837.681	(1.029.823)
<i>GM %</i>	<i>77%</i>	<i>88%</i>	<i>(10,5)%</i>
Servizi	(3.296.689)	(3.130.198)	(166.491)
Margine di contribuzione	8.511.169	9.707.483	(1.196.314)
<i>MDC %</i>	<i>56%</i>	<i>66%</i>	
Costi fissi operativi	(3.664.251)	(4.114.662)	450.411
EBITDA	4.846.918	5.592.821	(745.903)
<i>EBITDA %</i>	<i>32%</i>	<i>38%</i>	<i>(6,5)%</i>
Ammortamenti e accantonamenti	(3.168.950)	(3.140.566)	(28.384)
EBIT	1.677.968	2.452.255	(774.287)
<i>EBIT %</i>	<i>11%</i>	<i>17%</i>	<i>(5,8)%</i>
Saldo gestione finanziaria	(941.858)	(1.210.104)	268.246
EBT	736.110	1.242.151	(506.041)
<i>EBT %</i>	<i>5%</i>	<i>8%</i>	<i>(3,7)%</i>
Imposte d'esercizio	(1.229.578)	(1.247.422)	17.844
Risultato esercizio di terzi	84.212	122.725	(38.512)
Risultato esercizio di Gruppo	(577.680)	(127.996)	(449.685)
Risultato d'esercizio complessivo	(493.468)	(5.271)	(488.197)
<i>Risultato d'esercizio %</i>	<i>-3%</i>	<i>0%</i>	<i>(3,2)%</i>

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

Il risultato economico negativo di Gruppo risente rispetto all'anno precedente, del risultato di gestione fortemente negativo della controllata Nuova Foce S.r.l. e delle perdite sistemiche della capogruppo SPIM.

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

Dal punto di vista patrimoniale il Gruppo risulta sufficientemente patrimonializzato, in grado di far fronte ai propri impegni finanziari a breve termine.

Importi in Euro	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Imm. Immateriali	17.918	16.218	1.700
Imm. Materiali	119.124.991	118.343.826	781.165
Imm. Finanziarie	487.359	148.991	338.368
Totale attivo fisso	119.630.268	118.509.035	1.121.233
Rimanenze	100.359.705	103.547.442	(3.187.737)
Crediti Commerciali BT	1.709.217	1.637.681	71.536
Altre attività BT	4.825.292	5.475.671	(650.379)
Altre attività LT	288.000	0	288.000
Debiti Commerciali BT	(1.217.056)	(2.290.567)	1.073.511
Altre passività BT	(14.342.329)	(9.231.542)	(5.110.787)
Altre passività LT	0	(862.605)	862.605
Capitale circolante netto	91.622.828	98.276.080	(6.653.252)
Totale capitale impiegato	211.253.096	216.785.115	(5.532.019)
Patrimonio netto Gruppo	129.316.089	129.934.973	(618.884)
<i>Patrimonio netto Terzi</i>	177.361	215.874	(38.512)
Fondi rischi e oneri	8.754.429	8.734.789	19.640
TFR	383.792	350.193	33.599
Indebitamento finanziario netto	72.621.425	77.549.287	(4.927.862)
Totale Fonti	211.253.096	216.785.116	(5.532.019)

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 31.12.2016 sono 13. 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.

	CREDITI				DEBITI			
	crediti comm.li	crediti finanziari c/c corrispond.	crediti vari a breve consolidato fiscale	Totali	debiti comm.li	debiti finanziari c/c corrispond.	debiti vari a breve consolidato fiscale	Totali
Nuova Foce	126.787	3.984.043	0	4.110.830			180.965	180.965
Tono	561.746	70.813	5.028.087	5.660.646			1.414.599	1.414.599
SVI	500	157.407	62.027	219.934			152.699	152.699
S.Bartolomeo	11.900		3.289.690	3.301.590			1.229.996	1.229.996
totale				13.293.000			2.978.259	2.978.259

	RICAVI				COSTI	
	vendite	prestazioni contratto servizio	altri proventi int su finanz	Totali		Totali
Nuova Foce		100.906	19.426	120.332		
Tono		561.746		561.746		
SVI		500		500		
S.Bartolomeo		11.900		11.900		
totale				694.478		

11

CREDITI			DEBITI		
crediti comm.li	crediti finanziari c/c corrispond.	crediti vari a breve consolidato fiscale	debiti comm.li	debiti finanziari c/c corrispond.	debiti vari a breve consolidato fiscale
	438.000				
SGM					
totale	438.000				

RICAVID			COSTI		
vendite	prestazioni	altri proventi	prestazioni	amm.ti	altri
	1.037.304	16.103		182.061	
SGM					
totali	1.053.407			182.061	

SPIM

	CREDITI			DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari	crediti vari a breve	debiti comm.li	debiti finanziari dividendi	debiti vari a breve
Comune Genova	20.323		24.301			3.055

totale	44.624			3.055		
---------------	---------------	--	--	--------------	--	--

	RICAVI			COSTI	
	proventi immobiliari	prestazioni di servizio	altri proventi	prestazioni di servizio	immobili da rivendere
Comune Genova	3.357.545	32.787	568.210	3.967	

totale	3.958.542			3.967	
---------------	------------------	--	--	--------------	--

TONO

	CREDITI			DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari	crediti vari a breve	debiti comm.li	debiti finanziari dividendi	debiti vari a breve
Comune Genova	514		4.742	3.645		

totale	5.256			3.645		
---------------	--------------	--	--	--------------	--	--

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

totale	0			0	
---------------	----------	--	--	----------	--

Rapporti TONO e SPIM vs. Controllante Comune di Genova

	CREDITI			DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari	crediti vari a breve	debiti comm.li	debiti finanziari dividendi	debiti vari a breve
Spim	20.323		24.301			3.055
Tono	514		4.742	3.645		0
totali	20.837		29.043	3.645		3.055

Totale generale	49.880	6.700
------------------------	---------------	--------------

	RICAVID			COSTI	
	proventi immobiliari	prestazioni di servizio	altri proventi	prestazioni di servizio	immobili da rivendere
Spim	3.357.545	32.787	568.210	3.967	
Tono					
totali	3.357.545	32.787	568.210	0	3.967

Totale generale	3.958.542	3.967
------------------------	------------------	--------------

Spim rapporti con altre controllate dalla controllante

	CREDITI			DEBITI		
	crediti finanziari	crediti vari a breve	crediti vari a breve consolidato	debiti finanziari	debiti vari a breve	debiti vari a breve consolidato
	crediti comm.li	c/c corrispond.	fiscale	debiti comm.li	c/c corrispond.	fiscale
Amt	171.517					
totali			171.517			

	RICAVI			COSTI		
	vendite	prestazioni contratto servizio	altri proventi	altri costi	prestazioni di servizio	immobilizz.
Amt			281.175		1.250	
totali			281.175		1.250	

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 1 giugno 2017

L'Amministratore Unico

(Dott. Stefano Franciolini)

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

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

Deloitte

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 del Gruppo S.P.IM. (il "Gruppo"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico e dal rendiconto finanziario 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 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.

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 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova 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

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about

© Deloitte & Touche S.p.A.

Deloitte

2

Richiamo d'informativa

Senza modificare il nostro giudizio, richiamiamo l'attenzione sulle valutazioni svolte dagli Amministratori in merito al presupposto della continuità aziendale riportate nel paragrafo "Continuità Aziendale" della relazione sulla gestione.

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 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo S.P.IM. al 31 dicembre 2016.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Carlo Lagana
Socio

Genova, 14 giugno 2017

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

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

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

Genova – Via di Francia 1 - Capitale sociale Euro 136.355.000 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 2016

Signor Azionista,

abbiamo esaminato il Bilancio consolidato e la Relazione sulla Gestione al 31 dicembre 2016 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 al Bilancio consolidato e la Relazione degli Amministratori sulla gestione dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, 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 2016.

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 2016, 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 2016 unitamente alle relazioni che lo accompagnano.

Genova, 12 Giugno 2017

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, il Conto Economico e la Nota Integrativa e tutti gli allegati in pdf/A sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

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



CAMERA DI COMMERCIO DI GENOVA

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

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

Codice univoco di identificazione della pratica 80305524 (obbligatorio)

I sottoscritti dichiarano:

A. Procura Speciale

di conferire al Sig./ra PAOLO NACCINI

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	FRANCIGNI	STEFANO	AMM. DELEGATO	
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

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

Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà:

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

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

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