

## 711 - BILANCIO ORDINARIO 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 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL .....	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA .....	33
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE .....	36
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE .....	67
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI .....	70
Capitolo 6 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA .....	74

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

### Bilancio di esercizio 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

v.2.5.4

S.P.IM S.P.A.

## Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
7) altre	16.151	12.683
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>16.151</b>	<b>12.683</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	31.051.902	32.164.904
2) impianti e macchinario	2.897.396	3.156.279
4) altri beni	55.436	88.625
5) immobilizzazioni in corso e acconti	6.119.183	2.707.715
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>40.123.917</b>	<b>38.117.523</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	61.272.453	61.272.453
b) imprese collegate	109.900	109.900
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>61.382.353</b>	<b>61.382.353</b>
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	285.226	4.530
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>285.226</b>	<b>4.530</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>285.226</b>	<b>4.530</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>61.667.579</b>	<b>61.386.883</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>101.807.647</b>	<b>99.517.089</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
4) prodotti finiti e merci	15.977.191	16.058.956
<b>Totale rimanenze</b>	<b>15.977.191</b>	<b>16.058.956</b>
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	61.881	177.171
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>61.881</b>	<b>177.171</b>
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.293.000	11.176.811
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>13.293.000</b>	<b>11.176.811</b>
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	150.000	870.396
esigibili oltre l'esercizio successivo	288.000	-
<b>Totale crediti verso imprese collegate</b>	<b>438.000</b>	<b>870.396</b>
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	44.624	54.819
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale crediti verso controllanti</b>	<b>44.624</b>	<b>54.819</b>
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	171.517	171.470

v.2.5.4

S.P.IM S.P.A.

esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>	<b>171.517</b>	<b>171.470</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.071.364	1.711.363
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>2.071.364</b>	<b>1.711.363</b>
5-ter) imposte anticipate	506.051	512.981
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	19.735	204.528
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>19.735</b>	<b>204.528</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>16.606.172</b>	<b>14.879.539</b>
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	7.360.471	9.536.186
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>7.360.471</b>	<b>9.536.186</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>39.943.834</b>	<b>40.474.681</b>
D) Ratei e risconti	8.048.827	9.206.448
<b>Totale attivo</b>	<b>149.800.308</b>	<b>149.198.218</b>
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
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
Varie altre riserve	(1.350.107)	(1.350.105)
<b>Totale altre riserve</b>	<b>(17.915)</b>	<b>23.290</b>
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(15.658.323)	(12.953.957)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(2.390.961)	(2.704.367)
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>118.917.615</b>	<b>121.349.780</b>
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	0	2.062
4) altri	442.222	456.763
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>442.222</b>	<b>458.825</b>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	383.792	350.193
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.095.012	2.013.601
esigibili oltre l'esercizio successivo	19.089.396	21.184.408
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>21.184.408</b>	<b>23.198.009</b>
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	956.628	523.399
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>956.628</b>	<b>523.399</b>
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.978.260	2.698.460
<b>Totale debiti verso imprese controllate</b>	<b>2.978.260</b>	<b>2.698.460</b>
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.055	96.150
<b>Totale debiti verso controllanti</b>	<b>3.055</b>	<b>96.150</b>
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	29.640	195.978

v.2.5.4

S.P.IM S.P.A.

Totale debiti tributari	29.640	195.978
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	49.580	44.562
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	49.580	44.562
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	392.541	263.236
Totale altri debiti	392.541	263.236
Totale debiti	25.594.112	27.019.794
E) Ratei e risconti	4.462.567	19.625
Totale passivo	149.800.308	149.198.218

v.2.5.4

S.P.IM S.P.A.

## Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.212.487	6.035.919
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(81.765)	7.037
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.967.842	2.047.136
Totale altri ricavi e proventi	1.967.842	2.047.136
Totale valore della produzione	8.098.564	8.090.092
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	27.041	29.865
7) per servizi	1.673.717	1.719.402
8) per godimento di beni di terzi	4.468.323	4.552.422
9) per il personale		
a) salari e stipendi	495.223	454.124
b) oneri sociali	152.931	137.835
c) trattamento di fine rapporto	41.204	37.998
e) altri costi	3.266	4.619
Totale costi per il personale	692.624	634.576
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.497	9.372
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.761.366	1.745.006
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.767.863	1.754.378
12) accantonamenti per rischi	0	2.681
14) oneri diversi di gestione	1.896.719	2.108.634
Totale costi della produzione	10.526.287	10.801.958
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(2.427.723)	(2.711.866)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	149.996
Totale proventi da partecipazioni	-	149.996
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	46.087	95.613
Totale proventi diversi dai precedenti	46.087	95.613
Totale altri proventi finanziari	46.087	95.613
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	140.869	224.451
Totale interessi e altri oneri finanziari	140.869	224.451
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(94.782)	21.158
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(2.522.505)	(2.690.708)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	(151.995)	(55.602)
imposte relative a esercizi precedenti	15.583	1.998
imposte differite e anticipate	4.868	67.263
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(131.544)	13.659
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(2.390.961)	(2.704.367)

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.390.961)	(2.704.367)
Imposte sul reddito	(131.544)	13.659
Interessi passivi/(attivi)	94.782	-
(Dividendi)	-	(149.996)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(2.427.723)	(2.840.704)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	7.212	2.681
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.767.863	1.754.378
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	56.787	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.831.862	1.757.059
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(595.861)	(1.083.645)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	81.765	(7.037)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	115.290	1.677
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	433.229	50.175
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	1.157.622	1.158.099
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	4.442.942	(65.247)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(1.756.164)	894.868
Totale variazioni del capitale circolante netto	4.474.684	2.032.535
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.878.823	948.890
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(94.782)	-
(Imposte sul reddito pagate)	(15.583)	-
Dividendi incassati	149.996	3.875.974
(Utilizzo dei fondi)	(22.146)	(193.565)
Altri incassi/(pagamenti)	-	(1.999)
Totale altre rettifiche	17.485	3.680.410
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.896.308	4.629.300
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(4.058.422)	(271.510)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	(7.760)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(3.031.400)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(4.058.422)	(3.310.670)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
(Rimborso finanziamenti)	(2.013.601)	(2.013.601)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.013.601)	(2.013.601)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(2.175.715)	(694.971)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	9.536.186	10.231.157

v.2.5.4

S.P.IM S.P.A.

---

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	9.536.186	10.231.157
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	7.360.471	9.536.186
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	7.360.471	9.536.186

## **Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016**

### **Nota integrativa, parte iniziale**

#### **STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO**

Il Bilancio d'esercizio al 31/12/2016, di cui la presente Nota costituisce parte integrante, è stato redatto in conformità alla normativa del codice civile, interpretata ed integrata dai principi e criteri contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) ed infine, ove mancanti e in quanto non in contrasto con le norme e i principi contabili italiani, da quelli emanati dall'International Accounting Standard Board (I.A.S.B.).

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

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

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

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

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

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

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

Nella presente nota 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.

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 in osservanza dell'art. 2426 del codice civile e dei citati principi contabili sono i seguenti:

**Immobilizzazioni immateriali** -- Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori e dei costi direttamente imputabili al prodotto ed ammortizzate sistematicamente in ogni esercizio a quote costanti. Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte con il consenso del Collegio Sindacale nei casi previsti dalla legge.

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

**Immobilizzazioni materiali** - Sono iscritte al costo di acquisto o di costruzione interna, al netto degli ammortamenti effettuati nell'esercizio e nei precedenti. Nel costo sono compresi gli oneri accessori e i costi diretti e indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato. Le immobilizzazioni materiali possono essere rivalutate solo nei casi in cui leggi speciali lo richiedano o lo permettano. Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base delle aliquote previste dalla normativa fiscale, ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzo dei beni. Le aliquote applicate sono riportate nella sezione relativa alle note di commento dell'attivo. Per le immobilizzazioni entrate in funzione nell'esercizio le aliquote sono ridotte al 50%, ipotizzando che gli acquisti siano omogeneamente distribuiti nell'arco dell'esercizio.

L'ammortamento è calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.

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

Nel bilancio si è provveduto a separare il valore dei terreni incluso nel valore dei fabbricati secondo la percentuale 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 (con scadenza 13 gennaio 2040). Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, le immobilizzazioni vengono corrispondentemente svalutate. Se negli esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

**Immobilizzazioni finanziarie** - Le partecipazioni classificate nelle immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo storico d'acquisto o di sottoscrizione, ovvero al valore di conferimento, comprensivo degli eventuali costi accessori comprensivo, nel caso di partecipazioni rivenienti da fusione, dell'eventuale allocazione del disavanzo.

Nel caso si rilevino perdite durevoli di valore e non siano prevedibili, nell'immediato futuro, utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute, tale valore viene svalutato. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

Le altre immobilizzazioni finanziarie sono costituite da depositi cauzionali iscritti al presumibile valore di realizzo.

**Rimanenze di immobili da rivendere** - Tra le rimanenze sono iscritti esclusivamente gli immobili destinati alla vendita, che sono valutati al minore tra il costo di acquisto o di conferimento e il valore di presunto realizzo desumibile da transazioni di immobili simili per zone e tipologia. Il costo include tutti i costi di acquisto e i costi sostenuti per portare le rimanenze nelle condizioni in cui si trovano alla data di Bilancio (l'imposta di registro versata all'atto dell'acquisto stesso, le spese notarili, nonché i lavori straordinari realizzati costituiscono un incremento del valore dell'unità immobiliare).

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

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

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

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

Inoltre i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

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

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

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

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

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

Fondo trattamento di fine rapporto - Nella voce trattamento di fine rapporto è stato iscritto quanto i dipendenti avrebbero diritto a percepire in caso di cessazione del rapporto di lavoro alla data di chiusura del bilancio. Le indennità di anzianità costituenti la suddetta voce, ossia la quota di accantonamento di competenza dell'anno e la rivalutazione annuale del fondo preesistente, sono determinate in conformità alle norme vigenti. Il trattamento di fine rapporto è iscritto nella voce C del passivo ed il relativo accantonamento alla voce B9 del conto economico.

Si segnala che le modifiche apportate alla normativa TFR dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296 ("Legge Finanziaria 2007") e dai successivi Decreti e Regolamenti attuativi, non hanno avuto nessun impatto sui criteri di contabilizzazione applicati alle quote di TFR maturate al 31 dicembre 2006 e a quelle maturande dal 1° gennaio 2007, in quanto, così come previsto dalla stessa normativa, per le aziende che alla data di entrata in vigore della normativa avessero avuto meno di 50 dipendenti, sia le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 sia le quote maturande a partire dal 1° gennaio 2007, per i dipendenti che non avessero già optato per la destinazione a forme di previdenza complementare, continueranno a rimanere in azienda.

Debiti - I debiti sono iscritti al loro valore nominale. Il criterio del costo ammortizzato, infatti, non è applicato ai debiti qualora i suoi effetti risultino irrilevanti. Gli effetti sono considerati irrilevanti per i debiti a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

I debiti per ferie maturate dai dipendenti e per retribuzioni differite, comprensivi di quanto dovuto agli enti previdenziali, sono stanziati sulla base dell'ammontare che si dovrebbe corrispondere nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla data del bilancio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Rendiconto Finanziario

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

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

Le categorie di flussi finanziari sono presentate nella sequenza sopra indicata. Il flusso finanziario dell'attività operativa è determinato con il metodo indiretto, ovvero rettificando l'utile o la perdita d'esercizio riportato nel conto economico. La somma algebrica dei flussi finanziari di ciascuna categoria sopraindicata rappresenta la variazione netta (incremento o decremento) delle disponibilità liquide avvenuta nel corso dell'esercizio. La forma di presentazione del rendiconto finanziario è di tipo indiretto.

L'OIC 10 introduce le seguenti modifiche:

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

#### ALTRE INFORMAZIONI

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

#### MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

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

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

#### OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate in bilancio secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico canoni corrisposti secondo il principio della competenza. In apposita sezione della Nota Integrativa sono fornite le informazioni complementari previste dalla legge relative alla rappresentazione dei contratti di locazione finanziaria secondo il metodo finanziario.

- Lease Back Edificio Torre Nord

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

Il bene, oggetto di locazione finanziaria, è esposto in bilancio contabilizzando i canoni di leasing quali costi di esercizio. Si segnala che nell'esercizio successivo alla citata operazione di lease back, in data 25 ottobre 2004 è stato emesso il documento OIC 1 "I principali effetti della Riforma del Diritto Societario sulla redazione del bilancio d'esercizio" che disciplina tra gli altri il trattamento contabile delle operazioni di lease back se classificabili come leasing finanziario.

- Leasing primi 7 piani "Matitone"

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

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

Partecipazioni - Sono riportate in apposito prospetto le movimentazioni delle partecipazioni e i dati essenziali delle partecipate oltre al confronto con il patrimonio netto pro quota rispetto all'ultimo bilancio approvato.

#### 3) COMPOSIZIONE DELLE VOCI COSTI D'IMPIANTO E DI AMPLIAMENTO E COSTI DI RICERCA, DI

---

SVILUPPO, NONCHE' LE RAGIONI DELLA ISCRIZIONE EI RISPETTIVI CRITERI DI AMMORTAMENTO.  
Tali poste risultano interamente ammortizzate alla data del presente bilancio.

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

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

## Nota integrativa, attivo

### **Immobilizzazioni**

#### Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	101.730	101.730
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	89.047	89.047
<b>Valore di bilancio</b>	12.683	12.683
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	9.965	9.965
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	6.497	6.497
<b>Totale variazioni</b>	3.468	3.468
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	111.695	111.695
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	95.544	95.544
<b>Valore di bilancio</b>	16.151	16.151

L'incremento più rilevante di Euro 8.400 riguarda la realizzazione del nuovo sito web societario.

#### Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	42.258.560	5.566.447	1.422.666	2.707.715	51.955.388
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	10.093.656	2.410.168	1.334.041	-	13.837.865
<b>Valore di bilancio</b>	32.164.904	3.156.279	88.625	2.707.715	38.117.523
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	182.061	150.995	23.236	3.411.468	3.767.760
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	1.295.063	409.878	56.425	-	1.761.366
<b>Totale variazioni</b>	(1.113.002)	(258.883)	(33.189)	3.411.468	2.006.394
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	42.440.621	5.717.442	1.445.902	6.119.183	55.723.148
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	11.388.719	2.820.046	1.390.466	-	15.599.231
<b>Valore di bilancio</b>	31.051.902	2.897.396	55.436	6.119.183	40.123.917

Le aliquote di ammortamento sono le seguenti:

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

- Fabbricati 3%

Gli importi più significativi ad incremento delle immobilizzazioni materiali sono i seguenti:

Euro 182.061 per lavori di impermeabilizzazione del mercato ortofrutticolo;  
Euro 21.903 parte per acquisto di mobili e arredi e parte di macchine elettroniche;  
Euro 150.995 per migliorie sull'immobile di proprietà di terzi cd. Matitone;  
Euro 21.952 relativi a costi sostenuti per l'area di via Maritano;  
Euro 3.389.516 relativi agli oneri di progettazione per la realizzazione di un tunnel subportuale pervenuti alla società a seguito della fusione pr incorporazione, in data 15 febbraio 2016, della società in liquidazione Tunnel di Genova S.p.A.

### Operazioni di locazione finanziaria

Le informazioni, richieste dal legislatore al n° 22 dell'art. 2427 Codice Civile, sono esposte in forma tabellare nella successiva tabella "Operazioni di locazione finanziaria".

Si riportano di seguito le informazioni riguardanti i due contratti di leasing in essere relativi all'immobile Torre Nord.

Contratto di leasing "porzione 1" Società concedente:

Banca OPI Spa Descrizione bene locato: Immobile Torre Nord Data consegna del bene: 30/12/2003 Costo del bene (per concedente): € 70.000.000 Canone anticipato: € 7.000.000 Numero dei canoni semestrali: 40 Prezzo di riscatto: € 21.000.000.

Contratto di leasing "porzione 2" Società concedente:

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

	Importo
<b>Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio</b>	78.282.899
<b>Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio</b>	1.210.053
<b>Rettifiche e riprese di valore che sarebbero state di competenza dell'esercizio</b>	0
<b>Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio</b>	48.990.566
<b>Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo</b>	496.611

La determinazione dell'effettivo onere finanziario gravante sull'esercizio e la determinazione del tasso necessario al calcolo del valore attuale dei canoni a scadere derivano dalle informazioni fornite dalla società di leasing nei prospetti del documento riepilogativo di fine anno.

### Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	61.272.453	109.900	61.382.353
<b>Valore di bilancio</b>	61.272.453	109.900	61.382.353
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	61.272.453	109.900	61.382.353
<b>Valore di bilancio</b>	61.272.453	109.900	61.382.353

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

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

v.2.5.4

S.P.IM S.P.A.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	4.530	280.696	285.226	285.226
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	4.530	280.696	285.226	285.226

Le altre immobilizzazioni finanziarie sono costituite da depositi cauzionali per Euro 285.226 con un incremento significativo, rispetto all'anno precedente, dovuto al pagamento di un deposito cauzionale sul preliminare di acquisto di un immobile di proprietà di Rigenova Srl.

#### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
<b>Tono s.r.l.</b>	Genova	01347990994	56.500.000	0	59.137.773	58.078.604	100,00%	58.078.604
<b>S.V.I.srl in liquidazione</b>	Genova	03564380107	0	0	(147.444)	0	100,00%	0
<b>San Bartolomeo s. r.l.</b>	Genova	01627040999	120.000	187.138	394.136	113.849	55,00%	113.849
<b>Nuova Foce s. r.l.</b>	Genova	02264520996	80.000	(1.250.465)	1.245.229	3.080.000	100,00%	3.080.000
<b>Totale</b>								61.272.453

Il costo della partecipazione in San Bartolomeo, già ridottosi nell'esercizio 2010 da € 5.100.000 a € 2.350.000 per effetto di una distribuzione della riserva di conferimento, si è ulteriormente ridotto nel 2011 da € 2.350.000 a € 700.000. Nel 2014 l'ulteriore distribuzione della riserva di conferimento ha portato il valore della partecipazione a € 113.849. Similmente non si registrano variazioni riguardanti la partecipazione S.V.I. Società Vendite Immobiliari Srl in liquidazione (di seguito "S.V.I."), costo già azzerato nel corso del bilancio 2010. La partecipazione di minoranza (35%) in S.G.M. Società Gestione Mercato S.C.p.A. (di seguito "S.G.M.") è iscritta in bilancio a € 109.900 contro un patrimonio netto pro-quota di € 144.246. Tale partecipazione, nell'esercizio 2015, è passata da 25% al 35% in quanto a Spim è stata conferita la quota posseduta dall'azionista unico Comune di Genova pari al 10% per un valore di Euro 31.400.

Nuova Foce Srl il cui capitale di € 80.000 è interamente detenuto da S.P.Im. ha un patrimonio netto a fine esercizio che ammonta a € 1.245.229.

#### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
<b>Società Gestione Mercato S.c.r.l.</b>	Genova	01731200992	314.000	164.945	577.078	109.900	35,00%	109.900
<b>Totale</b>								109.900

I dati esposti si riferiscono al bilancio al 31/12/2016 approvato dalla collegata Società Gestione Mercato S.c.r.l. Si rammenta che nel corso dell'esercizio 2015 l'azionista Comune di Genova ha conferito a Spim la propria quota della Società Gestione Mercato pari al 10% corrispondente ad un valore di Euro 31.400.

#### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
<b>Italia</b>	285.226	285.226
<b>Totale</b>	285.226	285.226

## Attivo circolante

### Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Prodotti finiti e merci</b>	16.058.956	(81.765)	15.977.191

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Totale rimanenze</b>	16.058.956	(81.765)	15.977.191

Le rimanenze degli immobili da rivendere sono costituite da:

- gli immobili a uso commerciale conferiti dal Comune di Genova in c/aumento capitale sociale, per € 2.702.060;
- gli immobili ad uso commerciale conferiti alla Società a seguito della scissione totale (perfezionatasi a luglio 2010) della controllata Tono Due S.p.A. per € 13.275.131.

Ricordiamo che il valore degli immobili oggetto del conferimento da parte del Comune di Genova è stato rettificato, nell'esercizio 2008, dall'Organo amministrativo ai sensi dell'articolo 2343, comma 3, del Codice Civile, con iscrizione a patrimonio netto di una riserva rettificativa pari a € 2.380.000; gli immobili ad uso commerciale, provenienti dalla scissione di Tono Due, sono stati incrementati di € 4.987 per lavori straordinari realizzati in corso d'anno mentre, a deconto, si è portato il valore di magazzino di € 86.752 dell'unico immobile venduto nell'anno. Nessuna svalutazione è stata operata nell'esercizio.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	177.171	(115.290)	61.881	61.881	0	0
<b>Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante</b>	11.176.811	2.116.189	13.293.000	13.293.000	0	0
<b>Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante</b>	870.396	(432.396)	438.000	150.000	288.000	0
<b>Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante</b>	54.819	(10.195)	44.624	44.624	0	0
<b>Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante</b>	171.470	47	171.517	171.517	0	0
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	1.711.363	360.001	2.071.364	2.071.364	0	0
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	512.981	(6.930)	506.051			
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	204.528	(184.793)	19.735	19.735	0	0
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	14.879.539	1.726.633	16.606.172	15.812.121	288.000	0

Crediti verso clienti.

Sono iscritti al valore di presunto realizzo che coincide con il valore nominale per Euro 61.881. Si deve tenere conto della nuova riclassifica relativa ai crediti verso imprese sottoposte al controllo della controllante evidenziati in voce a parte. Si è provveduto pertanto a riclassificare anche l'anno 2015 rilevando in voce specifica l'importo di Euro 171.470 per i crediti verso AMT. Nell'esercizio 2016 tali crediti ammontano a Euro 171.517. Si rileva che nel corso dell'esercizio non sono state effettuate svalutazioni crediti poiché è il fondo residuo è stato ritenuto capiente per coprire eventuali rischi su crediti. Il Fondo che complessivamente ammonta a Euro 336.856 è invariato rispetto all'esercizio precedente.

Crediti verso controllate.

La Capogruppo vanta un credito verso Tono Srl di Euro 561.746 per fatture da emettere relative a prestazioni di natura commerciale, di Euro 70.813 per il c/c di corrispondenza ed Euro 5.028.087 derivanti dal consolidato fiscale.

S.P.Im inoltre vanta un credito verso S.V.I. di Euro 500 per fatture da emettere a fronte di servizi resi, di Euro 157.407 per transazioni regolate tramite c/c di corrispondenza e Euro 62.027 derivanti da consolidato fiscale.

Il credito verso la controllata San Bartolomeo è costituito da Euro 11.900 per fatture da emettere per servizi resi, da Euro 3.289.690 per effetto del consolidato fiscale.

Infine, il credito verso Nuova Foce Srl è costituito principalmente per Euro 106.180 da fatture da emettere per servizi resi, per Euro 20.607 da fatture emesse, per Euro 3.784.000 dalla concessione di un finanziamento fruttifero e per Euro 200.043 da transazioni regolate da c/c di corrispondenza. Si ricorda quanto annotato nella nota integrativa dell'esercizio 2014, ovvero che il credito di Euro 3.000.000 per fatture emesse è stato commutato, in fase di approvazione del bilancio 2014, in capitale sociale.

Credito verso collegata.

Il credito verso S.G.M., pari a Euro 438.000, è costituito per Euro 432.000 da fatture emesse per canoni di locazione del mercato Ortofrutticolo e da Euro 6.000 per fatture da emettere relative al distacco di un dipendente Spim.

#### Credito verso controllante.

I crediti verso il Comune di Genova, ammontanti a Euro 44.624, sono costituiti per Euro 20.323 da crediti per conguagli di spese condominiali fatturati nell'esercizio, da Euro 7.320 da crediti per cong. spese condominiali da fatturare, per Euro 16.393 da crediti per servizi resi e, infine, per Euro 588 da altri crediti.

#### Credito verso imprese sottoposte a controllo della controllante.

Da quest'anno si è provveduto a riclassificare il credito di Euro 171.517 verso AMT in quanto società sottoposta a controllo da parte del Comune di Genova.

#### Crediti diversi.

Si tratta principalmente di crediti inerenti conguagli di amministrazioni condominiali per Euro 5.094 e crediti relativi a rimborso spese legali per Euro 8.719 oltre ad altri importi minori.

#### Crediti tributari.

I crediti tributari, pari a Euro 2.071.364, sono principalmente costituiti da crediti verso Erario per imposte ipo-catastali legate ai leasing anticipate nel 2011 pari a Euro 805.009; per Iva pari a Euro 826.782 di cui Euro 171.920 chiesti a rimborso pervenuti a Spim dalla fusione per incorporazione della Tunnel srl in liquidazione; per ICI/IMU pari a Euro 24.389; per Irap richiesta a rimborso pari a Euro 15.965; per Irap Euro 100.906 anni precedenti; per Ires Euro 298.313.

#### Crediti per imposte anticipate.

I crediti per imposte anticipate ammontano a Euro 506.051.

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

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

#### Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	9.536.186	(2.175.715)	7.360.471
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>9.536.186</b>	<b>(2.175.715)</b>	<b>7.360.471</b>

#### **Ratei e risconti attivi**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	9.206.448	(1.157.621)	8.048.827
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>9.206.448</b>	<b>(1.157.621)</b>	<b>8.048.827</b>

I risconti attivi sono originati principalmente dai due maxi canoni di leasing del Matitone pagati rispettivamente nel 2003 per Euro 2.477.988 e nel 2011 per Euro 5.594.482. Di seguito si espone la tabella che riepiloga tutte le voci:

#### Risconti attivi

Aruba PEC 2016/2020	82
Assistenza informatica	1.423
Culligan - noleggio distrib. Acqua	8
Infocert legal invoice canoni	168
Lease Plan - canone noleggio 2016	277
Mips - manutenz. Geim	3.994
Merlofotografia - utilizzo foto aerea	225
Maxi canone 2003 Leasing (7 mil Euro)	2.447.988
Maxi rata 2011 Leasing (10 mil Euro)	5.594.482

v.2.5.4

S.P.IM S.P.A.

---

Diritto UTIF generatore corrente	179
Totale risconti attivi	8.048.826

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

Il capitale sociale ammonta a € 136.355.000 ed è interamente versato.

Si ricorda che nel corso dell'esercizio 2015 il socio unico Comune di Genova aveva deliberato l'aumento del capitale sociale da 136.324.000 a 136.355.000, con un incremento di Euro 31.000 pari a 31 quote del valore di Euro 1.000 cd. ed era stata inoltre costituita una riserva da conferimento del valore di Euro 400.

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	136.355.000	-	-		136.355.000
Riserva legale	629.814	-	-		629.814
Altre riserve					
Riserva straordinaria	1.373.395	-	(41.203)		1.332.192
Varie altre riserve	(1.350.105)	(2)	-		(1.350.107)
Totale altre riserve	23.290	(2)	(41.203)		(17.915)
Utili (perdite) portati a nuovo	(12.953.957)	(2.704.366)	-		(15.658.323)
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.704.367)	2.704.367	-	(2.390.961)	(2.390.961)
Perdita ripianata nell'esercizio	-	-	-		0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>121.349.780</b>	<b>(2)</b>	<b>(41.203)</b>	<b>(2.390.961)</b>	<b>118.917.615</b>

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Avanzo di scissione	1.029.495
Riserva minusv.apporto immobili	(2.380.000)
Riserva di conferimento	400
Altre riserve	(2)
<b>Totale</b>	<b>(1.350.107)</b>

Nella "Riserva minusvalenza immobili", pari a Euro (2.380.000), nel 2008 è stata iscritta dall'Organo amministrativo la minusvalenza attribuita al valore degli immobili conferiti dal Comune di Genova, in conformità a quanto previsto dall'articolo 2343, comma 3, Codice Civile. L'Avanzo di scissione è emerso per effetto della scissione totale di Tono Due S. p.A.. La Riserva legale e la Riserva straordinaria sono interamente formate da utili. La variazione intervenuta nell'esercizio della riserva straordinaria deriva dall'assorbimento del disavanzo di fusione della società incorporata "Tunnel di Genova Spa in liquidazione". E' presente inoltre una riserva di conferimento del valore di Euro 400.

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Riserva minusvalenza immobili	(2.380.000)	capitale	E	(2.380.000)
Avanzo di scissione	1.029.494	capitale	A-B-C	1.029.494

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Riserva da conferimento	400	capitale	A-B-C	400
<b>Totale</b>	(1.350.107)			

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

## Fondi per rischi e oneri

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	2.062	456.763	458.825
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Utilizzo nell'esercizio	2.062	14.541	16.603
<b>Totale variazioni</b>	(2.062)	(14.541)	(16.603)
Valore di fine esercizio	0	442.222	442.222

Tra i fondi rischi risulta iscritto un residuo fondo di Euro 264.885, al netto dell' utilizzo in corso d'anno per Euro 860, riguardante alcune potenziali controversie per oneri ICI/IMU relativi ad anni pregressi.

E' invariato il fondo stanziato a copertura del deficit patrimoniale della controllata SVI di Euro 147.446.

A seguito dell'accordo transattivo presso la Commissione Prov.le del Lavoro si è provveduto a rettificare il fondo esistente da Euro 43.572 a Euro 34.995. Tale importo è poi stato decurtato delle quote mensili pagate nell'esercizio in corso per un totale di Euro 5.103. L'importo a bilancio è pertanto di Euro 29.891.

Infine, è stato utilizzato il fondo imposte differite passive per Euro 2.062, il cui saldo di fine esercizio è azzerato.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il "Fondo trattamento di fine rapporto" è stato incrementato per Euro 41.204 al lordo dell'imposta sostitutiva che ammonta a Euro 1.050.

Nel corso dell'esercizio un dipendente ha richiesto ed ottenuto un anticipo della liquidazione del TFR pari a Euro 6.556 per gravi motivi personali.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	350.193
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	41.204
Utilizzo nell'esercizio	6.556
Altre variazioni	(1.049)
<b>Totale variazioni</b>	33.599
Valore di fine esercizio	383.792

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	23.198.009	(2.013.601)	21.184.408	2.095.012	19.089.396	19.089.396
Debiti verso fornitori	523.399	433.229	956.628	956.628	-	-
Debiti verso imprese controllate	2.698.460	279.800	2.978.260	2.978.260	-	-
Debiti verso controllanti	96.150	(93.095)	3.055	3.055	-	-
Debiti tributari	195.978	(166.338)	29.640	29.640	-	-

v.2.5.4

S.P.IM S.P.A.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	44.562	5.018	49.580	49.580	-	-
<b>Altri debiti</b>	263.236	129.305	392.541	392.541	-	-
<b>Totale debiti</b>	27.019.794	(1.425.682)	25.594.112	6.504.716	19.089.396	19.089.396

I debiti verso banche sono costituiti:

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

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

I debiti verso controllate sono originati dall'adesione al consolidato fiscale: i debiti verso S.V.I. ammontano a Euro 152.699; verso Tono Euro 1.414.599 per adesione al consolidato fiscale; verso S. Bartolomeo Euro 1.229.996 per adesione al consolidato fiscale; verso Nuova Foce Euro 180.965.

I debiti verso controllante riguardano fatture da ricevere per servizi resi per Euro 3.055. Di seguito le tabelle dei debiti tributari, debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza, gli altri debiti.

Debiti tributari	saldo 31/12/2015	saldo 31/12/2016	Variazione
Ritenute cod. 1001	17.804	18.918	1.114
Ritenute cod. 1040	3.737	10.460	6.723
Ires corrente	174.344	-	-174.344
Imposta registr.locazione	60	-	-60
Imposta bollo virtuale	-	2	2
Imposta sost.rival. TFR	33	260	227
<b>Totale</b>	<b>195.978</b>	<b>29.640</b>	<b>- 166.338</b>

Debiti vs/Istituti previdenza e sicurezza sociale	saldo 31/12/2015	saldo 31/12/2016	Variazione
Debito vs. INPS	24.431	28.208	3.777
Debito vs. INPS su ferie,ROL, 14e	18.284	19.731	1.447
Debito vs. Inail	223	-	-223
Debito vs. EST	181	198	17
Debito vs. Quas	1.443	1.443	0
<b>Totale</b>	<b>44.562</b>	<b>49.580</b>	<b>5.018</b>

Altri debiti	saldo 31/12/2015	saldo 31/12/2016	Variazione
Amm.ni condominio	18.952	223.808	204.856
Personale 13e-14e e ferie	63.093	68.085	4.992
Altri debiti	31.193	31.317	124
Emolumenti organi sociali	36.504	12.520	-23.984
Depositi cauzionali	113.494	56.811	-56.683
IVA ad esigibilità differita	-	-	0
<b>Totale</b>	<b>263.236</b>	<b>392.541</b>	<b>129.305</b>

### Suddivisione dei debiti per area geografica

I debiti derivano da rapporti intrattenuti prevalentemente con soggetti nazionali, in particolare specifici della regione Liguria.

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	21.184.408	21.184.408	-	21.184.408
Debiti verso fornitori	-	-	956.628	956.628
Debiti verso imprese controllate	-	-	2.978.260	2.978.260
Debiti verso controllanti	-	-	3.055	3.055
Debiti tributari	-	-	29.640	29.640
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	49.580	49.580
Altri debiti	-	-	392.541	392.541
<b>Totale debiti</b>	<b>21.184.408</b>	<b>21.184.408</b>	<b>4.409.704</b>	<b>25.594.112</b>

I debiti di durata residua superiore ai cinque anni sono costituiti dal mutuo ipotecario scadente nel 2019 in essere con Banca OPI S.p.A., ora Intesa Sanpaolo, dal finanziamento ipotecario con BNL/Paribas con scadenza 30 giugno 2032, e dal finanziamento ipotecario Carige con scadenza nel 2039.

Per quanto riguarda i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali si precisa che, a fronte del mutuo a favore della Banca OPI S.p.A., ora Intesa Sanpaolo, sono state iscritte due ipoteche di primo grado sugli immobili di Via Semini e Via Giotto dell'importo complessivo di Euro 32.000.000. Il finanziamento erogato da Carige è assistito da ipoteca di Euro 37.000.000 iscritta sul diritto di superficie dell'area di Bolzaneto su cui è stato edificato il nuovo mercato ortofrutticolo.

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

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

## Ratei e risconti passivi

I Ratei passivi pari a Euro 17.953 si riferiscono ai canoni di leasing relativi al Matitone; i Risconti passivi di Euro 4.444.614 si riferiscono a canoni di locazione parcheggi anticipati fatturati ai conduttori per Euro 3.086 mentre l'importo più rilevante di Euro 4.441.528 è pervenuto a Spim a seguito della fusione per incorporazione con Tunnel Srl in liquidazione avvenuta il 15 febbraio 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 quota di ammortamento fiscalmente 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".

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	18.354	(401)	17.953
Risconti passivi	1.271	4.443.343	4.444.614
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>19.625</b>	<b>4.442.942</b>	<b>4.462.567</b>

Ratei passivi

Canone leasing 17.953

Risconti passivi

risconti passivi su affitti 3.086  
 Cassa Deposito Prestiti 4.441.528  
 4.444.614

Totale ratei e risconti passivi 4.462.567

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

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

I ricavi derivano dai corrispettivi relativi ai contratti di locazione in essere e originano proventi immobiliari per € 6.212.487 e ricavi per riaddebito spese di amministrazione agli inquilini per € 715.594.

Le prestazioni rese alle società controllate ammontano a € 675.052; le prestazioni relative al centro sanitario ammontano a € 60.771; il riaddebito a AMT dell'IMU pagata sulle rimesse a € 281.175; gli altri ricavi a € 34.921. Si segnalano i ricavi derivanti da distacco di personale pari a € 9.703.

Nell'esercizio è stato venduto un unico immobile ad utilizzo commerciale per € 133.000, valore al di sopra di quello di carico in magazzino.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite	133.000
Proventi immobiliari	6.079.487
<b>Totale</b>	<b>6.212.487</b>

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Liguria	6.212.487
<b>Totale</b>	<b>6.212.487</b>

### Costi della produzione

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

Cancelleria e stampati	10.724
Carburanti	626
Attrezzature e ricambi	3.171
Materiali vari	3.112
Cancelleria e stampati c/Tono	145
Cancelleria e stampati c/Nuova Foce	3.842
Attrezzatura e ricambi c/Nuova Foce	434
<b>Totale</b>	<b>22.054</b>

Costi relativi a immobili da rivendere (voce B6)

Manut. Straordinarie su immobili da rivendere	4.987
<b>Totale</b>	<b>4.987</b>

Costi per servizi (B7)

Spese legali e notarili	60.771
Consulenze	83.029
Compensi e spese organi sociali	87.568
Servizi di pulizia	9.483
Acqua e gas	615

v.2.5.4

S.P.IM S.P.A.

Energia elettrica	652.758
Manutenzione e gestione impianti	19.788
Spese condominiali	247.171
Certificazione bilanci	36.750
Revisione soc. controllate e business plan	19.950
Spese per assicurazioni	19.247
Spese per assistenza informatica	11.218
Spese postali, corrieri e spedizioni	602
Spese telefonia	9.861
Spese viaggio	3.838
Mensa	17.797
Rappresentanza	939
Contributi associativi	1.200
Spese varie automezzi	2.229
Prestazione lavoro a progetto	218
Commissioni e oneri bancari/postali	5.215
Pubblicità	10.421
Costi e prestazioni Mercato Bolzaneto	38.070
Costi e prestazioni immobili di proprietà	32.975
Manutenz. specifiche immobili di proprietà	13.420
Altre prestazioni	49.136
Servizi c/Tono	169.290
Servizi c/Nuova Foce	46.815
Sopravveniente passive e altri oneri straord.	23.343
Totale	1.673.717

Godimento beni di terzi (voce B8)	
Canoni lease back Torre Nord-Matitone	3.207.070
Canoni leasing Torre Nord-Matitone	1.257.693
Canoni noleggio fotocopiatrice	1.668
Canoni noleggio automobile	1.892
Totale	4.468.323

Costi del personale (voce B9)	
Salari e stipendi	495.223
Oneri sociali	152.931
Trattamento fine rapporto	41.204
Altri costi	3.266
Totale	692.624

## **Proventi e oneri finanziari**

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

La suddivisione degli interessi e degli altri oneri finanziari indicati nella voce C17 del Conto Economico di cui all'art. 2425 Codice Civile, con riferimento alle fonti di finanziamento a fronte delle quali sono state sostenute, è indicata nel prospetto successivo.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	140.362
Altri	507
<b>Totale</b>	<b>140.869</b>

Gli interessi passivi verso banche sono così composti: Euro 25.918 inerenti il mutuo Intesa Sanpaolo per Via Semini e Via Giotto; Euro 114.444 inerenti i due mutui Carige per il Mercato Ortofrutticolo. Una quota minore di Euro 507 riguarda interessi passivi su pagamento imposte e depositi cauzionali.

I proventi finanziari ammontano a Euro 46.086 e sono costituiti principalmente da interessi attivi bancari per Euro 26.524, da interessi attivi su finanziamento fruttifero verso la controllata Nuova Foce per Euro 19.437.

## Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Voce di ricavo	Importo	Natura
A5 altri ricavi e proventi	49.910	Rettif. Iva pro rata art. 19
A5 altri ricavi e proventi	8.577	Accordo transattivo dipend.
A5 altri ricavi e proventi	5.103	IMU minor imposta 2015
A5 altri ricavi e proventi	3.869	Canoni locaz.pregressi
A5 altri ricavi e proventi	37.000	Dep.cauz. Mancata vendita
A5 altri ricavi e proventi	46.211	Sp.condom.anni precedenti
A5 altri ricavi e proventi	9.215	Minor imposte anni preced.
A5 altri ricavi e proventi	211	Altri prov. eccez.
A5 altri ricavi e proventi	6.127	Penalita' a terzi
A5 altri ricavi e proventi	100	Plus.cessione cespiti
A5 altri ricavi e proventi	8.719	Rimb.spese legali
A5 altri ricavi e proventi	15.583	Minor onere consolid.2015
<b>Totale</b>	<b>190.625</b>	

La composizione della voce "ricavi di entità o incidenza eccezionali" nel dettaglio è la seguente:

Plusvalenze cessione cespiti: fotocop. Konica usata	100,00
Penalità a terzi: Alberton riadd. Imposte mancato rogito	6.127,00
Altri proventi finanziari - straord.	0,54
Arco - rimb.spese legali causa SGM/Spim	8.718,84
Sopravvenienze attive:	
Accordo transattivo dipendente	8.577,20
Rettifica IVA pro rata ex art. 19 bis 2	49.910,00
Minor onere consolidato 2015 per rettif. Nuova Foce	15.583,00
IMU Crocefieschi 2015 portata a compensaz.	5.103,17
Mediocredito - delta rilevazioni ratei leasing 2015	200,58
Vecchi 23 - consumi acqua 2015	469,21
Amm.ni condominio - cong. Anni precedenti	830,74
Paul Wurth - riconteggio canoni 2015	3.868,63
Eurocalor - incam. Deposito per smarrim.tessera park	10,00
Alberton - incam. Deposito per mancata vendita	37.000,00

v.2.5.4

S.P.IM S.P.A.

Com.Genova - cong. Amm.ne Semini 2014	24.831,14
Com.Genova - cong. Amm.ne Semini 2015	20.079,98
Irap - minor imposte 2015	9.019,00
Ires- 2015	196,00

Totale 190.625

Voce di costo	Importo	Natura
B7 - Servizi	15.000	Transazione locatario
B7 - Servizi	6.215	Sp.condom. Anni preced.
B7 - Servizi	1.782	Risarcim.danni
B7 - Servizi	348	Altri costi eccez.
D20 - Imposte	15.583	Imp.anni preced.
<b>Totale</b>	<b>38.928</b>	

La composizione della voce "costi di entità o incidenza eccezionali" è la seguente:

Rolando - transazione	15.000,00
Fusaro - prestazione 2015	50,00
Amministrazioni condominio - cong. Anni precedenti	1.312,23
Semini Mercato Fiori - cong. Amm.ne 20145	3.271,59
Enel - delta crediti da fusione SCM	297,17
Amm.cond. Bercilli - quote acqua anni 201-2015	1.631,33
Risarcim. Danni a terzi ascensore condominiale	1.782,37
Imposte e tasse anni precedenti:	
Ires 2015 per rettif. Consolidato / Nuova Foce	15.583,43
<b>Totale</b>	<b>38.928</b>

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

Nel corrente esercizio si è mantenuto l'istituto impositivo del "consolidato fiscale", disciplinato dal D.P.R. n. 917/1986, modificato dal D. Lgs. 344/2003. Trattasi di un regime opzionale per la tassazione di gruppo, che consiste nella determinazione, in capo alla società controllante, di un unico reddito imponibile di gruppo, corrispondente alla somma algebrica dei redditi complessivi netti dei soggetti aderenti e, conseguentemente, di un'unica imposta sul reddito delle società del Gruppo. La società chiude il periodo di imposta con una perdita fiscale pari ad Euro 517.782. Sono stati rilevati i benefici fiscali a conto economico derivanti dall'attribuzione della fiscal unit della perdita fiscale pari ad Euro 142.390. Inoltre sono state trasferite al consolidato fiscale ritenute d'acconto pari ad Euro 6.986. In conformità a quanto stabilito dalla prassi contabile in materia di contabilizzazione delle imposte da parte delle società che hanno optato alla tassazione di Gruppo, nel conto economico della consolidante (S.P.Im. S.p.A.) sono transitate solamente le imposte di competenza (correnti e differite) di quest'ultima. Inoltre, la consolidante, sempre per effetto dell'opzione alla tassazione di Gruppo, ha contabilizzato i crediti e i debiti verso le consolidate, a seconda se quest'ultime siano risultate a debito d'imposta, ovvero abbiano trasferito le perdite fiscali. Alla consolidante sono stati inoltre trasferiti i crediti verso l'erario per le ritenute su interessi attivi bancari. Di seguito si riporta una sintesi dei crediti e dei debiti verso le consolidate iscritti nel 2016 per effetto dell'opzione al consolidato fiscale:

Tono S.p.A. Credito verso Tono S.p.A. per IRES 2016 € 275.121 Debito verso Tono S.p.A. per ritenute su int. attivi € 922 S. Bartolomeo S.r.l. Credito verso S. Bartolomeo S.r.l. per IRES 2016 € 81.483 Debito verso S. Bartolomeo S.r.l. per ritenute su int. attivi € 59.732 SVI S.r.l. in liquidazione Debito verso SVI S.r.l. per benefici fiscali su perdita 2016 € 2.887 Nuova Foce S.r.l. Debito verso Nuova Foce S.r.l. per benefici fiscali su trasferimento di eccedenza ACE 2016 € 11.604, debito verso Nuova Foce S.r.l. per ritenute su int. attivi € 3 oltre a € 118.358 per trasferimento interessi passivi. L'IRAP corrente dell'esercizio è pari ad Euro 27.618

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	(2.108.544)
Differenze temporanee nette	2.108.544
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(510.918)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	4.868
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(506.050)

## Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES
Fondo svalutazione crediti tassato	336.856	-	336.856	24,00%
Fondo rischi e oneri	2.681	-	2.681	24,00%
Fondo svalutazione magazzino	1.539.007	-	1.539.007	24,00%
F.do sval mag confer 2008	230.000	-	230.000	24,00%
Revisione bilancio2015	25.200	(25.200)	0	24,00%

## Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES
Dividendi	7.500	(7.500)	0	24,00%

## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

	Numero medio
Dirigenti	0
Quadri	3
Impiegati	10
Operai	0
Altri dipendenti	0
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>13</b>

A maggio del 2016 è stato assunto un dipendente con mansioni di impiegato a rinforzo del reparto tecnico.

### Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	55.120	32.448

### Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	36.750
Altri servizi di verifica svolti	18.375
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	1.575
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>56.700</b>

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

La Società è soggetta ad azione di direzione e coordinamento da parte del Comune di Genova attraverso la controllante S.P.Im. S.p.A., partecipata al 100%. Di seguito si riporta lo schema di raffronto fra il bilancio dell'esercizio 2015, ultimo bilancio approvato del Comune di Genova, ed il bilancio dell'esercizio precedente.

### Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2015	31/12/2014
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni	3.340.206.045	3.140.322.231
C) Attivo circolante	494.591.367	541.586.297
D) Ratei e risconti attivi	0	0
<b>Totale attivo</b>	<b>3.834.797.412</b>	<b>3.681.908.528</b>
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	1.077.541.352	1.077.541.352

v.2.5.4

S.P.IM S.P.A.

Riserve	1.092.252.100	985.352.119
Utile (perdita) dell'esercizio	71.128.093	25.794.191
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>2.240.921.545</b>	<b>2.088.687.662</b>
B) Fondi per rischi e oneri	37.226.269	8.723.764
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-	0
D) Debiti	1.374.412.154	1.407.891.448
E) Ratei e risconti passivi	182.237.444	176.605.653
Totale passivo	3.834.797.412	3.681.908.528

## **Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento**

	<b>Ultimo esercizio</b>	<b>Esercizio precedente</b>
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2015	31/12/2014
A) Valore della produzione	847.618.498	864.622.253
B) Costi della produzione	732.408.675	792.974.148
C) Proventi e oneri finanziari	(33.068.730)	(35.149.021)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Imposte sul reddito dell'esercizio	11.013.000	10.704.894
Utile (perdita) dell'esercizio	71.128.093	25.794.190

## **Nota integrativa, parte finale**

### EFFETTI RINVENIENTI DALL'APPLICAZIONE DEI NUOVI PRINCIPI CONTABILI NAZIONALI

In ottemperanza al nuovo principio OIC 29, la Società ha provveduto alla riesposizione, secondo i nuovi principi contabili nazionali, ai soli fini comparativi, del conto economico per l'esercizio che si chiude al 31 dicembre 2015. Vengono allegate le singole voci di conto economico 2015, oggetto di riesposizione a seguito dei nuovi principi contabili.

Le sopravvenienze attive del 2015 per totali Euro 319.713 sono confluite nella voce A5) Altri ricavi e proventi.

Le sopravvenienze passive del 2015 per totali Euro 101.146 sono confluite:  
nella voce B7) costi per servizi per Euro 95.308  
nella voce B14) oneri diversi di gestione per Euro 3.811  
nella voce D20) imposte relative a esercizi precedenti per Euro 1.998  
nella voce B9) costi per il personale per Euro 28

### IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITA' POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

Gli impegni iscritti nei conti d'ordine che, in seguito ai nuovi OIC sono stati eliminati dallo Stato Patrimoniale, vengono di seguito riepilogati:

#### CONTI D'ORDINE

Garanzie prestate:		
Mutuo BNL/AMT		26.880.000,00
Mutuo BNL/Nuova Foce srl		18.600.000,00
Garanzie ricevute:		
Garanzie ricevute da Clienti:		
Società Gestione Mercato	287.500,00	
Fanti Giorgio locazione immobile da sciss. Tono Due	2.324,05	
Silvestri - garanzia esec. Opere v. Gualco	300.000,00	
		589.824,05
Garanzie ricevute da Fornitori:		
Unitec/Torval - lavori mercato Bolzaneto	76.007,03	
Idro.Erre rimesse Conigliano e SP D'Arena	373.607,00	
Teseco - bonifica rimessa Mangini	60.000,00	
		509.614,03
Impegni:		
Lease back Banca OPI "Torre Nord" canoni-riscatto	38.944.978,92	
Leasing Banca OPI "Torre Nord" canoni-riscatto	10.045.586,92	
		48.990.565,84
Altri conti d'ordine:		
Finanziamento Nuova Foce		6.216.000,00
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>		<b>101.786.003,92</b>

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

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

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

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 Moggi.

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 d'esercizio 2016

Signori Azionisti,

con questa Relazione desideriamo fornirVi un'analisi generale, fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della Società, del suo andamento e del risultato della gestione appena trascorsa, segnalando alla Vostra attenzione gli aspetti salienti e quanto previsto dal vigente dall'art. 2428 del Codice Civile, come modificato dall'art. 1, comma 1, del D. Lgs. n. 32/2007.

Il bilancio che sottoponiamo alla Vostra attenzione, chiude con una perdita d'esercizio pari a € 2.390.961 dopo le imposte (al netto di ammortamenti di € 1.767.862,87).

Si evidenzia che si è proceduto a predisporre il bilancio consolidato pur non sussistendo l'obbligo ai sensi dell'articolo 27 del D. Lgs. n.127/1991

#### Gruppo SPIM

SPIM S.p.A. è la Società per la promozione del patrimonio immobiliare del Comune di Genova, con una gestione altamente manageriale basata sulla programmazione ed il controllo della performance aziendale. SPIM S.p.A. partecipata al 100% dal Comune, che svolge attività immobiliare, forte di un patrimonio di circa 300 milioni di euro. Attraverso il Gruppo SPIM il Comune di Genova ha promosso, a partire dal 2001, un innovativo percorso di promozione e di gestione del patrimonio immobiliare comunale, articolato su due linee guida:

- gestione del processo di dismissione e valorizzazione del patrimonio comunale disponibile;
- promozione e realizzazione di interventi immobiliari al servizio della Civica Amministrazione e dei cittadini.

Protagonista di un innovativo piano pluriennale di vendita degli immobili, e ha già venduto assets immobiliari per circa 500 milioni di euro.

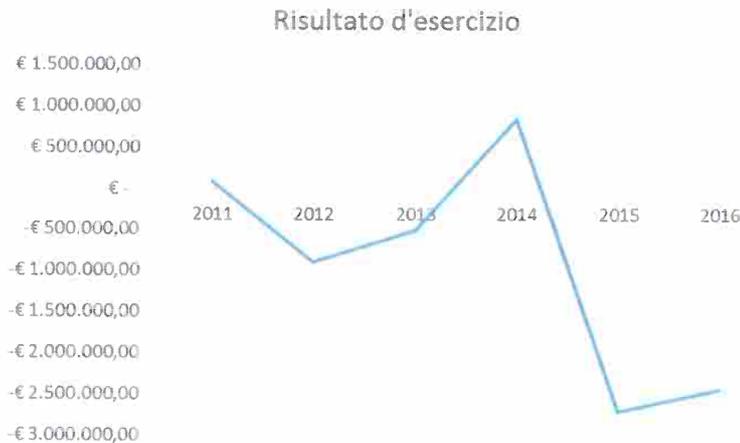
Il Comune di Genova è l'unico azionista di SPIM che gestisce attualmente un patrimonio di oltre 1000 unità abitative e ha avviato nuovi investimenti nel settore del Social Housing.

Il ruolo strategico di SPIM, già consolidato in questi anni con la riconversione di aree fondamentali per lo sviluppo economico e turistico della città, si svilupperà ulteriormente con la riqualificazione degli immobili e le aree non più funzionali all'attività fieristica nell'ambito del nuovo Waterfront di Genova secondo le linee del progetto Blue Print ideato dall'architetto Renzo Piano.

#### 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 anche a causa del forma di finanziamento a suo tempo effettuata.
- ✚ Mancanza di utili derivanti dalle società controllate ed in particolare dalla società controllata Tono S.r.l.
  - ⇒ la Tono 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
  - ⇒ 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 dedotta circa 265 mila dedotta) continui a produrre effetti sostanzialmente negativi sul bilancio d'esercizio.
- ✚ crisi del mercato immobiliare strumentale dai potrebbe emergere un'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 incomprimibili 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 una 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 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 la Società ed 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 della Società e del Gruppo.

#### Società controllate

##### Tono S ril (controllata al 100%)

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

stato in parte già utilizzato da Tono Due a copertura della perdita realizzata dalla stessa società nel 2003. Il fondo ad oggi resisuo ammonta ad € 2.574.929

Il dato complessivo delle unità vendute in esecuzione del programma di dismissione del patrimonio disponibile affidato dal Comune di Genova alla società Tono (anche in conseguenza dell'intervenuta incorporazione per scissione della Tono Due perfezionatasi nel luglio 2010), ammonta al 31 dicembre 2016 a 24 unità immobiliari di tipo abitativo.

Alla data della presente Relazione la Tono è proprietaria di 1.028 unità abitative da destinarsi alla vendita.

La società non ha distribuito dividendi.

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

Come ricorderete la società ha sostanzialmente cessato la propria attività nel 2007 ed è stata posta in liquidazione con verbale di Assemblea iscritto al Registro delle Imprese di Genova in data 31 dicembre 2007. Pertanto l'esercizio in commento, che ricopre l'intero anno solare 2016, costituisce il nono esercizio di liquidazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

La società ha chiuso l'esercizio in pareggio.

*Nuova Ficoe S.r.l.*

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

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

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

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

7

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

Padiglione "M" - L'edificio consiste in un capannone suddiviso in tre settori, fra loro adiacenti, di differente larghezza. La struttura del fabbricato, che si sviluppa su un solo piano, è in cemento armato e le coperture sono voltate. All'estremità di ponente è presente un corpo di fabbrica in muratura di modeste dimensioni.

Il Fabbricato ha una superficie lorda di mq. 1.845.

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

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

#### Utilizzo degli Immobili

Gli immobili allo stato attuale sono utilizzati solo in virtù di situazione di occupazioni transitorie o a fronte di transazioni destinate alla liberazione dell'immobile stesso.

La situazione attuale degli immobili, sia per problemi di natura impiantistica sia per l'attuale destinazione urbanistica, non prevedono la possibilità della messa a reddito dell'immobile con conseguenti problemi di equilibrio economico dell'intera società.

#### Blue Print Competition ed evoluzione prevedibile sulla gestione

In qualità di capogruppo SPIM ha bandito per conto della vostra Società in data 29 luglio 2016, in collaborazione con il Comune di Genova, il concorso internazionale di idee denominato "Blueprint Competition", finalizzato, tra l'altro, alla valorizzazione e al ripristino delle aree e degli edifici di proprietà della controllata Nuova Foce S.r.l. Con la seduta pubblica dello scorso 6 febbraio la giuria ha concluso il suo breve iter di lavori culminato con la decisione finale di non assegnare il primo premio in quanto nessun progetto ha raggiunto la soglia minima di punteggio previsto dal bando di gara per aggiudicarsi la vittoria finale. La giuria

ha preferito segnalare dieci progetti, tra i 76 pervenuti, affidando gli stessi ad un più ampio dibattito per l'individuazione di un migliore e condiviso percorso di revisione del water front cittadino. Per il Comune di Genova il risultato del concorso può rappresentare un positivo prosieguo dell'iniziativa a suo tempo avviata con la delibera di Giunta del 29 gennaio 2016. Per la vostra società, tale risultato va analizzato e compreso al fine di poter vagliare le possibilità di utilizzo dei progetti presentati.

Gli amministratori della Nuova Foce, ritengono che esistono ulteriori possibilità di utilizzo dell'area e degli edifici che in essa si trovano, senza che ciò vada a detrimento della porzione di Blueprint individuata dal concorso internazionale "Blueprint Competition". I tempi e l'iter di accoglimento di tali proposte, tuttavia, potrebbero risultare poco compatibili con le esigenze di carattere finanziario ed economico imposte dall'operazione originaria di acquisizione dell'intero complesso immobiliare ex fieristico da parte della Nuova Foce S.r.l. Si segnala, a tale proposito, che le istanze trasmesse in data 26 ottobre 2016 e 16 novembre 2016 alla direzione urbanistica per utilizzi dell'area in funzione e in accordo col nuovo piano regolatore del Comune di Genova sono ancora in attesa di risposta.

Tale situazione di stallo si ripercuote duramente sulle casse di Nuova Foce S.r.l. che, sulla base dei piani finanziari predisposti dagli amministratori, non dimostra di aver un cash flow idoneo a sopportare gli esborsi di natura finanziaria connessi all'operazione se non facendo ricorso al contratto di finanziamento della società capogruppo ad oggi già fortemente esposta sull'intera operazione.

A tal proposito si sottolinea come la controllante SPIm S.p.A. abbia ribadito la disponibilità a coprire le necessità di natura finanziaria fino al 31 dicembre del 2017; prima di quella data andranno prese decisioni strategiche che consentano alla Società di predisporre una soluzione volta al realizzo del compendio immobiliare o comunque alla sua gestione, con il supporto del Comune di Genova e della controllante che ne esercitano direzione e coordinamento.

Il futuro della Società e lo sviluppo dell'area rimane fortemente in mano del Comune di Genova che come noto ha effettuato l'operazione di acquisto delle aree ex fiera esercitando il potere di direzione e coordinamento riservatogli dall'attuale normativa; pertanto eventuali decisioni future non potranno che essere prese in accordo con il Comune di Genova stesso.

Il Consiglio comunale che deriverà dall'imminente consultazione elettorale sarà informato nei suoi organi competenti degli aspetti negativi e positivi sopra menzionati e delle manifestazioni di interesse che sono giunte in questi mesi. Tali informazioni saranno utili al fine di garantire le necessarie informazioni circa la delibera che il Comune di Genova dovrà assumere circa le aree in possesso della vostra società.

E' opportuno inoltre segnalare che la perizia redatta in data 22 maggio 2017 da un riconosciuto esperto indipendente del settore incaricato, Colliers Real Estate Services Italia Srl, ha disegnato uno scenario di valorizzazione completamente slegato dal disegno di Renzo Piano in ottemperanza anche a quanto deliberato dal Comune di Genova in sede di assemblea della Capogruppo.

La perizia redatta disegna due scenari differenti allo stato attuale "as is" e con l'attuale destinazione urbanistica dell'area. I valori che discendono dalla perizia confermano ampiamente i valori di carico dell'immobile e non destano pertanto problemi di tenuta sul mercato immobiliare.

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

Il Bilancio della San Bartolomeo S.r.l. riporta un utile netto pari ad € 187.138.

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

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

Gli Amministratori della società prevedono di intraprendere l'attività liquidatoria entro la fine dell'esercizio in corso. [Società collegate](#)

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

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

La Spim S.p.A. nella sua attività di Holding ha coadiuvato la società nella ricerca di nuovi locatari all'interno della struttura mercatala con risultati positivi, appianando ogni divergenza relativa all'immobile.

La Società ha realizzato nell'anno 2016 un utile d'esercizio pari a € 164.945

#### Gestione immobili di proprietà

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

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

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

Come già riferito in occasione della relazione di bilancio riferita ai precedenti tre esercizi, la Vostra Società ha avviato, in ottemperanza alle indicazioni ricevute dalla Civica Amministrazione, un processo di valorizzazione immobiliare che prevede la demolizione dell'immobile sito in Via Maritano 9 e la successiva realizzazione di alloggi da concedersi in locazione a canone concordato, per la durata minima di quindici anni. L'iniziativa, rientrando nel Piano Casa del Comune di Genova beneficia di un finanziamento a fondo perduto di € 2.500.000.

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

La Società ha in essere con il Comune di Genova un contratto di locazione pluriennale stipulato in data 3 agosto 2015 e decorrente a partire dal 1 maggio 2015 fino alla data del 30 dicembre 2023, data di scadenza dei contratti di Leasing. Questo contratto ha come oggetto la locazione di tutti gli spazi destinati ad Ufficio dai piani 0 a 24 (esclusi piani già in locazione e Paul Wurth e di proprietà di Irasco) e n 236 posti auto nella Piastra Ovest.

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

Nel corso dell'anno 2016 ha avuto regolare prosecuzione il contratto di locazione, registrato al n. 10204 il 15 dicembre 2008, relativo ai piani 20°, 21°, 22° e 23°, nonché a n. 100 posti auto, con inizio il 1° ottobre 2009 e durata sei anni, (scadenza 30/09/2015), tacitamente prorogabili di altri sei, soggetto ad adeguamento ISTAT sulla base del 75% dell'indice FOI, con pagamento del canone in rate trimestrali anticipate.

Il canone annuale del contratto ammonta nel 2016 a € 1.106.007,19.

Il contratto avrà naturale scadenza il 30 giugno 2021.

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

E' regolarmente proseguito nell'anno 2016 il contratto sottoscritto in data 06 luglio 2009 con la società Ristofutura S.R.L. per la locazione dei locali da destinarsi a uso ristorazione, con l'obiettivo di garantire ai dipendenti del Comune di Genova e agli altri inquilini di Torre Nord la possibilità di godere di un servizio di ristorazione situato all'interno dell'edificio.

Si ricorda che il contratto di locazione commerciale è scaduto in data 05 luglio 2016. Il canone 2016, inclusivo dell'adeguamento Istat contrattualmente previsto è ammontato a € 84.398,08.

#### Altri contratti

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

Andale S.R.L. per canoni maturati nel 2013 pari a € 20.034. Alla scadenza del contratto a marzo 2013 questo è stato tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni e scadrà pertanto nel marzo 2019.

La Società ha proceduto con la messa a reddito del piano quota 10 attraverso la locazione individuale di posti auto ottenendo la piena occupazione dell'immobile.

#### Centro Sanitario

All'interno dell'edificio Torre Nord la vostra Società gestisce, come noto, un Centro Sanitario, storicamente presente nell'edificio dal momento della sua costruzione e dedicato principalmente ai dipendenti delle Società che hanno i loro uffici all'interno dell'edificio. Con le società sono state sottoscritte specifiche convenzioni. Le attività principalmente svolte sono: interventi di primo soccorso; medicazioni; gestione e somministrazione farmaci di primo soccorso; controllo pressione

arteriosa; iniezioni ed endovene; vaccini per allergie; prenotazione esami, raggi e visite specialistiche, con ritiro dei referti; prelievi ematici con pagamento ticket e ritiro referti; visite mediche di orientamento; assistenza e consulenza su richiesta dell'utente per problematiche sanitarie (medicina preventiva, ricoveri, esami specialistici, varie).

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

Nel corso del 2016 è proseguita l'attività di servizio alla Civica Amministrazione, con l'esecuzione e refertazione di ECG (elettrocardiogrammi).

L'attività ha registrato nel corso del 2016 un leggero squilibrio economico imputabile al mancato adeguamento degli importi di convenzione con la Civica Amministrazione.

#### Attività di manutenzione ordinaria e straordinaria

Anche nell'anno 2016 è proseguita l'attività di manutenzione straordinaria programmata sull'edificio Torre Nord e, in particolare, sulle componenti impiantistiche che, nel caso di alcune importanti attrezzature, sono ancora quelle originali e risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio.

Come convenuto con la Civica Amministrazione, le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria sono state assolve dall'Amministrazione Condominiale, ferma restando la supervisione tecnica di S.P.Im. per tutte le partite di specifica competenza.

Nell'anno 2016 sono stati terminati i lavori di ammodernamento degli impianti elevatori della Torre, che prevedevano anche il rifacimento totale della parte impiantistica, escluse le cabine di 13 impianti.

Sono state eseguite manutenzioni straordinarie sulle componenti elettriche e meccaniche degli impianti a servizio del condizionamento e della forza motrice e di retrofit ad alcuni gruppi frigoriferi dei locali tecnici. È stato inoltre stipulato un contratto con una società di vigilanza che prevede un ammodernamento dell'impianto di videosorveglianza sia del condominio A sia del Condominio B.

L'importo complessivo di tutti degli interventi di manutenzione straordinaria operati ammonta a € 139.328 per il condominio A e € 7.957 per il Condominio B iscritto tra le immobilizzazioni materiali.

### Nuovo Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto

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

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

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

Il contratto di locazione sottoscritto con la società S.G.M., con inizio in data 8 ottobre 2009 ha durata di nove anni, tacitamente rinnovabili di ulteriori nove. Il canone annuo, rideterminato in corso d'anno in applicazione delle clausole contrattuali (variazione dell'IMU, Istat), ammonta per il 2016 a € .

Nel corso dell'anno 2014 è stato effettuato un campo prova su una superficie di mq 1000 circa per il rifacimento della copertura, atto a testare una soluzione risolutiva al problema delle infiltrazioni. Dopo il ciclo invernale e a seguito delle abbondanti piogge, il campo prova ha dato gli effetti sperati annullando completamente, nella porzione oggetto del campo prova, le infiltrazioni. Alla luce dei risultati ottenuti la società ha deciso di estendere la soluzione tecnica all'intera copertura. Nel 2016 è stata affidata la progettazione ad una società di ingegneria, conclusasi nello stesso anno-L'importo

stimato dei lavori si aggira intorno ad € 1.800.000 e verrà appaltato presumibilmente nel 2018-2019. Nello stesso progetto è stata inserita la manutenzione straordinaria delle travi in acciaio e la realizzazione dei camminamenti in copertura.

Nel corso del 2015 era stata promossa un ATP volta ad accertare le cause delle infiltrazioni sulle coperture del complesso mercatale coinvolgendo in primis i progettisti ed in secondo luogo l'impresa esecutrice.

A conclusione delle operazioni peritali, Il C.T.U., nelle sue memorie, ha giudicato la soluzione tecnologica da noi adottata nel campo prova "come la migliore possibile" legittimando la scelta di questa società all'estensione della stessa sull'intera copertura.

Contestualmente, la Società ha promosso un'azione legale di merito nei confronti dei progettisti della copertura della struttura mercatale, al momento le operazioni legali sono in corso.

#### Mercato dei fiori e complesso di Via Giotto I

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

- contratto dell'immobile sito in Via Giotto locato a Selex Es S.p.A., già Selex Communications, per l'importo annuale di € 218.210. Si evidenzia che il contratto, scaduto il 30 aprile 2017 non è stato rinnovato.

Sono in corso le attività commerciali necessarie alla nuova gara di locazione.

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

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

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

Dando seguito alle indicazioni ricevute dalla Civica Amministrazione, la vostra Società ha provveduto a elaborare un progetto per la realizzazione di alloggi da concedersi a canone moderato, riferito

all'area su cui sorge l'immobile di Via Maritano 9, a Bolzaneto, proponendone l'inserimento tra le iniziative riguardanti il Comune di Genova.

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

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

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

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

Nel corso dell'anno 2012 sono stati affidati e realizzati i lavori di preparazione dell'area consistenti sostanzialmente nella demolizione dell'edificio esistente e nella realizzazione di una nuova cabina elettrica ed è stato avviato l'iter autorizzativo per la realizzazione dei lavori di seconda fase inerenti la realizzazione del nuovo edificio. L'iter autorizzativo della seconda fase ha subito un rallentamento a causa di osservazioni formulate in merito al progetto da un comitato di residenti e si è reso necessario un adeguamento del progetto. Allo stato attuale la società è in attesa del definitivo rilascio del titolo autorizzativo, atteso nel corso del 2015. Successivamente sarà dato avvio alla procedura ad evidenza pubblica per la selezione dell'impresa realizzatrice. L'importo relativo al costo originario del valore di acquisizione del bene e dei costi di avanzamento del progetto sono stati registrati ad immobilizzazioni in corso per complessivi € 2.631.705 di cui nell'anno € 17.760.

#### Requisiti interni

La Società, è dotata di regolamento per i lavori, le forniture e i servizi in economia, in attuazione a quanto previsto dall'art. 125 del D. Lgs. 12 aprile del 2006, Codice degli Appalti e di un regolamento per il conferimento degli incarichi di collaborazione coordinata occasionale e continuativa di alta professionalità, di lavoro autonomo, di consulenza, ricerca e studio.

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

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

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

#### Contenziosi

##### Contenziosi con Agenzia delle Entrate

##### Conferimento in conto aumento capitale

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

La pretesa complessiva ammonta a € 582.287 per imposte ipotecaria e catastale, oltre a €550.400 per sanzioni.

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

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

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

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

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

#### Acquisizione immobile di Via Dassori 5

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

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

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

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

#### Personale dipendente

La società è attualmente amministrata da un Consiglio di Amministrazione e organizzata in due settori funzionali.

La società conta 13 dipendenti al 31/12/2016

Poiché le altre aziende del Gruppo non sono dotate di personale la loro gestione è effettuata dal personale di Spim in applicazione di specifici contratti di servizio.

Il contratto applicato al personale è quello del commercio scaduto in data 31 dicembre 2013.

L'azienda non applica contrattazione integrativa aziendale.

Storicamente l'azienda non richiede prestazioni di lavoro straordinario e non riconosce ai dipendenti fringe benefits con l'unica eccezione dei buoni pasto.

A partire dal 1 gennaio 2016 è stata rafforzata la funzione commerciale ed è attualmente in corso la modifica del modello organizzativo interno.

Tale funzione commerciale è stata implementata attraverso la ricollocazione e formazione di personale interno, nello specifico di un dipendente in forza all'ufficio tecnico, all'interno della già esistente funzione di valorizzazione e vendita del patrimonio immobiliare.

Tale ricollocazione ha creato allo stato attuale un eccessivo carico della funzione tecnica che ne richiede un potenziamento anche in virtù delle nuove attività svolte da SPim in accordo con la Civica Amministrazione. I costi complessivi per il personale registrati a bilancio per l'esercizio 2016 ammontano a € 692.623.

#### Evoluzione prevedibile della gestione

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

- ⇒ Prosecuzione nel percorso di riduzione del livello di indebitamento del Gruppo con conseguente abbattimento del costo per interessi. L'obiettivo sarà comunque rallentato dagli esborsi necessari per Nuova Foce e dell'operazione di Scissione di Ri.Genova.
- ⇒ Ricontrattazione dell'indebitamento in essere al fine di avere periodi di ammortamento più lunghi.
- ⇒ Ridefinizione con il Comune di Genova della retrocessione di alcuni immobili, la cui alienazione risulta problematica e la loro sostituzione con nuovi asset al fine di rivitalizzare l'andamento delle vendite.
- ⇒ Perfezionamento dell'operazione relativa alla valorizzazione delle aree ex Fiera del Mare, da perseguirsi mediante la cessione delle quote di maggioranza della società Nuova Foce S.r.l.
- ⇒ Affinamento delle strategie di vendita da perseguirsi individuando forme innovative di proposte immobiliari.

#### Continuità aziendale

Come segnalato in altre parti della presente relazione la società attraversa oggi una fase in cui per la natura stessa della sua missione e dopo avere portato a termine importanti operazioni, si trova a gestire il patrimonio immobiliare rimanente, in un periodo di scarsa dinamica del mercato locale, ed ha operato investimenti ancora non produttivi di reddito che pertanto non consentono allo stato

attuale di avere un risultato di equilibrio e possono in prospettiva determinare situazioni di tensione finanziaria per la necessità di rispettare gli impegni assunti verso istituti di credito. Per tali motivi in conformità alla normativa sulle società partecipate, nella relazione ex D. Lgs 175/2016 inclusa nella presente relazione sulla gestione sono state evidenziate le aree di crisi che contribuiscono al risultato negativo. Analogamente si sono segnalate le incertezze che attualmente riguardano l'evoluzione del progetto delle aree ex Fiera di Genova acquisite tramite la società controllata Nuova Foce S.r.l., per cui la Società ha assunto un significativo impegno finanziario, e per il quale, allo stato attuale, sono attesi dal Comune di Genova i necessari indirizzi anche nell'ambito del proprio potere di direzione e coordinamento.

Alla luce di tali circostanze qui richiamate sinteticamente, gli Amministratori, nell'ambito della propria responsabilità di considerare l'applicabilità del presupposto della continuità aziendale e di segnalare gli eventuali fattori incidono su tale valutazione, evidenziano che le suddette circostanze rappresentano incertezze.

Tuttavia dopo avere fatto gli opportuni approfondimenti e le analisi di sostenibilità finanziaria per i prossimi esercizi, in considerazione delle prospettive di attuare nei prossimi mesi di concerto con l'azionista Comune di Genova una ridefinizione delle strategie come sopra illustrate che determinino un riequilibrio della gestione delle risorse finanziarie e di ricevere i necessari indirizzi dall'azionista stesso per la valorizzazione dell'investimento operato attraverso la controllata Nuova Foce S.r.l., ed in considerazione della dotazione patrimoniale della società hanno ritenuto appropriato predisporre il bilancio d'esercizio al secondo il presupposto della continuità 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 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 della Società non siano adeguate a far fronte all'attività operativa e al rimborso delle passività assunte. Le attuali disponibilità liquide della Società dipendono fortemente dall'andamento dell'operazione legata a Nuova Foce S.r.l. e le previsioni di budget per il prossimo triennio appaiono fortemente condizionate da tale operazione.

#### Rischio di credito

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

#### Struttura economico finanziaria della Società

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

**Indicatori di struttura e situazione finanziaria**

(importi migliaia di €uro)

	2016	2015
Capitale Circolante Netto	39.120	45.837
Margine di tesoreria	23.143	29.778
Margine di struttura	17.110	21.833

**Indicatori di struttura e situazione patrimoniale**

	2016	2015
Indipendenza finanziaria	79,38%	81,33%

**Indicatori di struttura e situazione economica**

	2016	2015
ROI	-1,62%	-1,82%

**Conto economico riclassificato della produzione effettuata**

(importi migliaia di €uro)

	2016	2015
Valore della produzione operativa	8.099	8.090
- Costi esterni operativi	(8.065)	(8.412)
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>34</b>	<b>(322)</b>
Spese per lavoro dipendente	(693)	(634)
MOL	(659)	(956)
- Ammortamenti e accantonamenti	(1.768)	(1.757)
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>(2.427)</b>	<b>(2.713)</b>
+/- Risultato della gestione finanziaria	(95)	21
+/- Rivalutazioni/Svalutazioni	0	0
+/- Risultato della gestione non caratteristica	0	0
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>(2.522)</b>	<b>(2.692)</b>
- Imposte dell'esercizio	131	(12)
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>(2.391)</b>	<b>(2.704)</b>

**Stato Patrimoniale "Finanziario"**

(importi migliaia di €uro)

Impieghi	2016	2015	Fonti	2016	2015
Immobilizzazioni immateriali	16	13	Patrimonio netto	118.918	121.350
Immobilizzazioni materiali	40.124	38.117			
Immobilizzazioni finanziarie	61.668	61.387	Passività consolidate	22.010	24.004
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>101.808</b>	<b>99.517</b>	<b>Capitale permanente</b>	<b>140.928</b>	<b>145.354</b>
Rimanenze	15.977	16.059	Passività correnti	8.872	3.844
Liquidità differite	24.654	24.086			
Liquidità immediate	7.361	9.536			
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>47.992</b>	<b>49.681</b>	<b>Capitale corrente</b>	<b>8.872</b>	<b>3.844</b>
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>149.800</b>	<b>149.198</b>	<b>TOTALE FONTI</b>	<b>149.800</b>	<b>149.198</b>

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

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

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

	RICAVI			COSTI		
	vendite	prestazioni	altri proventi	prestazioni	amm.ti	altri
<b>SGM</b>		1.037.304	16.103		<b>182.061</b>	
<b>totali</b>			<b>1.053.407</b>		<b>182.061</b>	

**SPIM**

	CREDITI			DEBITI		
	crediti comm.li	crediti finanziari	crediti vari a breve	debiti comm.li	debiti finanziari dividendi	debiti vari a breve
<b>Comune Genova</b>	20.323		24.301			<b>3.055</b>
<b>totale</b>			<b>44.624</b>			<b>3.055</b>

	RICAVI			COSTI	
	proventi immobiliari	prestazioni di servizio	altri proventi	prestazioni di servizio	immobili da rivendere
<b>Comune Genova</b>	3.357.545	32.787	568.210	<b>3.967</b>	
<b>totale</b>			<b>3.958.542</b>	<b>3.967</b>	

### Spim rapporti con altre controllate dalla controllante

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

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

#### Altre informazioni

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

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

La Società non dispone di sedi secondarie.

Si rammenta che il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto, ai sensi dell'Art. 2364, 2° comma del Codice Civile, di avvalersi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016, in considerazione delle particolari esigenze connesse alla possibilità di disporre dei bilanci approvati delle imprese controllate e collegate per la valutazione delle stesse nel bilancio alla medesima data.

Relazione di cui al D.lgs 19 agosto 2016 n. 175

Le cause e le circostanze delle criticità di carattere economico e finanziario, le conseguenze patrimoniali nonché i suggerimenti sulle modalità per affrontarle e risolverle, sono state richiamate più volte nelle relazioni ai bilanci chiusi negli ultimi esercizi, nei Business Plan redatti da Spim a far data dall'esercizio 2009, e soprattutto nell'ultimo relativo al periodo 2017-2019, nonché nelle recenti assemblee successive all'esito del concorso internazionale di idee indetto per la valorizzazione del compendio immobiliare facente capo alla controllata Nuova Foce S.r.l.

In questa sede e in osservanza a quanto disposto dal D.Lgs. 19 Agosto 2016, n. 175, si fornirà un quadro complessivo e organico delle cause e delle conseguenze relative alle aree di crisi che caratterizzano Spim S.p.A. tra cui, come avremo modo di descrivere nel seguito, una in particolare, la più recente, può compromettere l'equilibrio patrimoniale e finanziario. Si affiderà ad un successivo documento, come previsto dall'art. 6 del menzionato D.Lgs. 19 Agosto 2016, n. 175, il piano di interventi possibili per affrontare e risolvere gli ambiti di crisi aziendale che ci si appresta a descrivere.

Sono tre le aree di crisi aziendali che emergono dalle risultanze contabili di Spim e che, a più riprese, sono state annunciate in precedenti documenti obbligatori redatti dalla Società.

La prima attiene alle conseguenze patrimoniali di una perdita strutturale che Spim registra nella parte operativa della sua attività ormai da alcuni esercizi. Si tratta di una perdita che, seppure non particolarmente rilevante rispetto al patrimonio aziendale, cumulata negli anni può incidere negativamente sulle dinamiche finanziarie. Si può osservare dal prospetto seguente che, allo stato attuale, il risultato operativo è negativo, anche in ambito previsionale, e solo parzialmente attenuato in alcuni esercizi dalla distribuzione di dividendi da parte delle società controllate.

Conto economico (migliaia di €)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Valore della produzione operativa	8.790	10.088	8.700	7.977	8.117	8.119	8.120
- Costi esterni operativi	-9.415	-9.258	-9.424	-9.181	-9.197	-9.266	-9.307
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>-625</b>	<b>830</b>	<b>-724</b>	<b>-1.204</b>	<b>-1.080</b>	<b>-1.147</b>	<b>-1.187</b>
Spese per lavoro dipendente	-565	-583	-603	-619	-636	-654	-654
MOL	-1.190	247	-1.327	-1.823	-1.716	-1.801	-1.841
- Amm.ti, accantonamenti e svalutazioni	-2.285	-2.353	-1.745	-1.751	-1.671	-1.678	-1.669
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>-3.475</b>	<b>-2.106</b>	<b>-3.072</b>	<b>-3.574</b>	<b>-3.387</b>	<b>-3.479</b>	<b>-3.510</b>
+ Dividendi	2.000	0	4.325	495	0	0	0
+/- Risultato della gestione finanziaria	-732	-395	-187	-113	-232	-109	-146
+/- Rivalutazioni/Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0
+/- Risultato gestione non caratteristica	0	0	0	1	2	3	4
<b>REDDITO CORRENTE</b>	<b>-2.207</b>	<b>-2.501</b>	<b>1.066</b>	<b>-3.191</b>	<b>-3.617</b>	<b>-3.585</b>	<b>-3.652</b>
+/- Risultato della gestione straordinaria	661	2.422	-101	0	0	0	0
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>-1.546</b>	<b>-79</b>	<b>965</b>	<b>-3.191</b>	<b>-3.617</b>	<b>-3.585</b>	<b>-3.652</b>
- Imposte dell'esercizio	495	-740	-117	-15	-22	-16	-13
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>-1.051</b>	<b>-819</b>	<b>848</b>	<b>-3.206</b>	<b>-3.639</b>	<b>-3.601</b>	<b>-3.665</b>

L'ammontare della perdita strutturale è pari a oltre 2 milioni di euro annui e deriva, in gran parte, da una contrattazione a valori inferiori a quelli di mercato con il Comune di Genova dei canoni di locazione del Matitone. L'edificio è occupato per quattro piani da una società privata che corrisponde un canone pari a 120 euro annui per metro quadro. Il Comune di Genova riconosce a Spim per i 19 piani oggetto di un contratto di locazione un canone di 80 euro annui per metro quadro. Tali dati rappresentano uno degli elementi di maggiore importanza nella rilevazione perdurante di un risultato operativo di segno negativo.

In tema di rischi conseguenti alla rilevazione di una perdita strutturale si segnala, infine, che essa rappresenta motivo di severa attenzione da parte degli istituti bancari creditori che, nella migliore delle ipotesi, riducono il rating dell'azienda non consentendo alla stessa l'eventuale avvio di operazioni da sostenersi con nuovi apporti finanziari con gli istituti di credito. Quest'ultimo fenomeno rappresenta un ostacolo al necessario riordino della struttura debitoria di medio termine e limita fortemente le possibilità di sviluppo dell'attività aziendale. Non è possibile dare corso ad alcune operazioni che per tipologia di intervento o per opportunità di mercato dovrebbero essere realizzate in proprio o in partnership con altri operatori, dal momento che l'accesso a linee di finanziamento risulta fortemente inibito dai sopra menzionati risultati operativi.

La seconda area di crisi aziendale riguarda l'attività che più di ogni altra ha caratterizzato Spim dalla sua costituzione, ossia l'attività di vendita. Risulta ormai chiaro che da alcuni mesi la crisi del comparto immobiliare può ritenersi conclusa. Dalla lunga congiuntura economica negativa ereditiamo un settore di attività completamente diverso da quello degli anni precedenti, le cui caratteristiche erano rappresentate da uno stretto legame col settore finanziario, prezzi tendenziali al rialzo, domanda sostenuta da spiccata propensione al risparmio e alla patrimonializzazione e stabilità territoriale nei rapporti di lavoro. Oggi il valore di un immobile è senz'altro molto più di prima espressione del mercato, delle opportunità offerte e, soprattutto, delle possibilità che gli acquirenti hanno in proporzione alle loro disponibilità, alla stabilità anche territoriale del posto lavoro, risultando non certo scontata la possibilità di accedere al credito bancario.

L'andamento al ribasso del mercato immobiliare e il definitivo assestamento dei prezzi, inferiori rispetto al passato, hanno generato due fenomeni all'interno del magazzino di Spim. Il primo riguarda il sostanziale allineamento ai valori di mercato degli immobili in precedenza conferiti a valori più bassi. La conseguente contrazione delle vendite è stata in parte compensata dall'adozione di una struttura commerciale non prevista fino a due anni fa. Il secondo fenomeno riguarda immobili e operazioni immobiliari con valorizzazioni già elevate in sede di attribuzione o acquisizione da parte di SPim. Si tratta di quasi tutte le operazioni di valorizzazione di cui Spim è titolare: il complesso sportivo di via Cataldi Bombrini, gli appartamenti di piazza San Bartolomeo degli Armeni, la ricostruzione del complesso immobiliare di Salita della Tosse, gli archi di via XX Settembre sono alcuni esempi. Le gare aventi ad oggetto detti immobili non hanno avuto alcun riscontro positivo. Il motivo della mancata partecipazione di operatori interessati risiede nel valore troppo elevato posto alla base delle licitazioni. Alcune operazioni potrebbero essere affrontate in proprio, rinunciando ad un margine di mercato pur di realizzare l'opera, nel caso in cui potessimo ottenere un sostegno dal sistema bancario. Per le conseguenze relative alla prima area di crisi riportate in precedenza, l'accesso quanto meno difficile ad ogni forma di finanziamento.

A fronte di un settore immobiliare con caratteristiche decisamente diverse rispetto al periodo precedente la crisi, occorre essere in grado di attribuire agli immobili e alle operazioni da realizzare valori maggiormente collegati alla realtà del mercato di riferimento. Per quanto riguarda eventuali rilevazioni al ribasso rispetto a quanto registrato nei conti aziendali, occorrerà prendere in considerazione l'iscrizione di minusvalenze quale fenomeno speculare e a carattere ciclico per una

società come Spim, rispetto alle plusvalenze realizzate e iscritte quando il mercato consentiva prezzi di vendita degli immobili maggiori rispetto ai valori di iscrizione a magazzino. Una più esaustiva rappresentazione delle possibilità di soluzione degli elementi di crisi ora descritti sarà rappresentata nei termini richiesti dal menzionato D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175. Fin da ora si anticipa che oltre al rilascio di patrimonio conseguente l'iscrizione di minusvalenze, occorre una profonda rivisitazione dell'attività aziendale da destinare in modo definitivo nell'ambito della gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

	2012	2013	2014	2015	2016
<b>INDICI (importi i migliaia)</b>					
<b>Indicatori di struttura e situazione finanziaria</b>					
Capitale Circolante Netto	68.422	48.975	45.693	46.108	41.577
Margine di tesoreria	29.139	31.410	31.289	31.784	26.281
Margine di struttura	7.379	23.299	22.074	24.052	20.112
<b>Indicatori di struttura e situazione patrimoniale</b>					
Indipendenza finanziaria	63,05%	79,61%	79,24%	79,27%	80,93%
ROI	-1,80%	-1,36%	-1,67%	-2,31%	-2,31%

### La terza area di crisi aziendale

Gli indicatori marginali e percentuali sopra riportati non evidenziano ancora l'effettiva portata negativa delle due aree di crisi sopra menzionate. Gli effetti di una perdita strutturale relativamente contenuta e la ridotta attività operativa incidono solo parzialmente e con effetti di squilibrio non immediati sulla consistenza del patrimonio aziendale. La terza area di crisi aziendale è senz'altro quella più pericolosa per l'imminenza e la portata della sua manifestazione.

Stato Patrimoniale	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Impieghi</b>					
Immobilizzazioni					
immateriali	20	18	17	15	12
Immobilizzazioni materiali	54.370	40.997	39.714	38.265	36.989
Immobilizzazioni finanziarie	58.864	58.862	61.962	61.435	61.435
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>113.254</b>	<b>99.877</b>	<b>101.693</b>	<b>99.715</b>	<b>98.436</b>
Rimanenze	39.284	17.564	14.404	14.324	15.295
Liquidità differite	28.891	24.026	28.067	22.532	21.312
Liquidità immediate	11.253	13.248	11.876	18.453	11.433
Totale attivo circolante	79.427	54.839	54.347	55.309	48.041
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>192.681</b>	<b>154.716</b>	<b>156.040</b>	<b>155.024</b>	<b>146.477</b>
<b>Fonti</b>					
Patrimonio netto	120.632	123.175	123.767	123.767	118.549
Passività consolidate	59.701	25.676	23.777	23.171	21.464
Capitale permanente	180.333	148.851	147.544	146.938	140.013

Capitale corrente	12.348	5.864	8.496	8.086	6.464
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>192.681</b>	<b>154.716</b>	<b>156.040</b>	<b>155.024</b>	<b>146.477</b>

La riclassificazione dello Stato Patrimoniale sopra proposta rileva una parziale contrazione dei valori gestiti e dei flussi prodotti. Si tratta dei primi sintomi di un malessere economico e finanziario indotto dall'operazione di acquisto delle aree ex Fiera di Genova, avvenuta sotto l'azione di direzione e coordinamento dell'unico socio Comune di Genova, così come si evince dalle assemblee societarie del 26 marzo 2014, 14 aprile 2014 e in ultimo dell'assemblea del 25 luglio 2014 le quali a loro volta hanno fatto seguito alle delibere di Consiglio Comunale 51/2013 e 24/2014 e alla delibera di Giunta Comunale 165/2014.

La sopra descritta operazione è stata effettuata da Spim tramite la controllata Nuova Foce S.r.l., costituita per la finalizzazione della stessa.

Nel luglio dello scorso anno, come già descritto in precedenza, è stato bandito un concorso internazionale di idee a seguito della Delibera di Giunta del 29 gennaio 2016. Il concorso non è stato in grado di esprimere un vincitore, situazione che, complice l'incerta definizione urbanistica dell'area, rischia di aggravare la posizione di Spim.

Gli elementi di maggiore preoccupazione a carico di questa area di crisi sono i seguenti:

- L'assenza di un progetto vincitore ad esito del Concorso internazionale di idee, induce la modifica del criterio di valutazione che aveva permesso la capitalizzazione degli interessi passivi del mutuo contratto per l'acquisto, con la conseguente iscrizione del relativo costo. La conseguenza di tale ripresa contabile incide per circa € 1.100.000 euro relativamente agli esercizi 2014 – 2015 e per € 400.000 per l'anno 2016.
- la scarsa redditività delle aree e degli edifici di proprietà di Nuova Foce srl non consente la copertura degli esborsi finanziari conseguenti l'imminente rimborso delle quote di capitale del mutuo sopra menzionato. L'andamento di cassa negativo della controllata Nuova Foce Srl viene sostenuto da Spim in qualità di capogruppo e di garante dell'operazione di finanziamento. Ad oggi S.P.Im. ha impiegato risorse finanziarie pari a € 7.400.000 con una previsione per l'anno 2017 di ulteriori € 2.100.000.
- il flusso di cassa previsionale, già comunicato al Socio nell'Assemblea riporta il seguente andamento:

CASH-FLOW S.P.Im. S.p.A. €/000	CONS 2016	prev gen-17	prev feb-17	prev mar-17	prev apr-17	prev mag-17	prev giu-17	prev lug-17	prev ago-17	prev set-17	prev ott-17	prev nov-17	prev dic-17	totale 2017 p
<b>totale entrate gestione corrente</b>	8.123	486	1.413	149	516	1.154	181	500	1.163	346	500	1.161	173	7.740
<b>totale entrate gestione finanziaria</b>	1.630	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	12
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>9.753</b>	<b>486</b>	<b>1.413</b>	<b>152</b>	<b>516</b>	<b>1.154</b>	<b>184</b>	<b>500</b>	<b>1.163</b>	<b>349</b>	<b>500</b>	<b>1.161</b>	<b>176</b>	<b>7.752</b>
<b>totale uscite gestione corrente</b>	3.814	821	460	308	342	346	509	267	210	386	212	376	1.208	5.445
<b>totale uscite gestione finanziaria</b>	8.215	0	0	18	0	0	3.618	0	0	148	0	0	4.899	8.681
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>12.029</b>	<b>821</b>	<b>460</b>	<b>326</b>	<b>342</b>	<b>346</b>	<b>4.127</b>	<b>267</b>	<b>210</b>	<b>533</b>	<b>212</b>	<b>376</b>	<b>6.107</b>	<b>14.126</b>
<b>ENTRATE - USCITE SPIM</b>		<b>-338</b>	<b>953</b>	<b>-174</b>	<b>173</b>	<b>808</b>	<b>-3.943</b>	<b>233</b>	<b>953</b>	<b>-184</b>	<b>288</b>	<b>785</b>	<b>-5.931</b>	<b>-6.374</b>
saldo iniziale		7.260	6.925	7.878	7.704	7.877	8.685	4.742	4.975	5.928	5.744	6.032	6.817	
saldo finale		6.925	7.878	7.704	7.877	8.685	4.742	4.975	5.928	5.744	6.032	6.817	886	

In base a quanto rappresentato risulta di immediata percezione il deciso aggravarsi della posizione finanziaria da qui a giugno 2018.

Le opportunità di recente registrate a vantaggio dell'operazione sono:

- la manifestazione di interesse ricevuta dalla società Septem Investimenti sul comparto immobiliare detenuto dalla controllata Nuova Foce S.r.l. e valida 90 giorni dal 16 maggio scorso;
- la valutazione del comparto immobiliare di cui sopra, effettuata dalla società Colliers, le cui risultanze confortano i dati patrimoniali della controllata Nuova Foce S.r.l. e il conseguente valore della partecipazione iscritto nei bilanci di Spim.

Sulla base dei fattori di rischio e delle opportunità sopra rappresentate si baserà la definizione delle azioni di contrasto alla crisi che saranno oggetto del piano da redigersi ai sensi del menzionato D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175.

#### Proposta all'Assemblea

Signori Azionisti,

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

#### Approvare

il Bilancio al 31 dicembre 2016, così come Vi è stato presentato, da cui emerge la perdite di esercizio pari ad € -2.704.367 che si propone di portare a nuovo.

Genova, 1 giugno 2017

L' Amministratore Delegato  
(Dott. Stefano Franciolini)

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

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

# Deloitte

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 d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. (la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 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 d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisce 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 d'esercizio 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. 39/2010. 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 d'esercizio 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 d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio 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 d'esercizio dell'impresa che fornisce 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 d'esercizio nel suo complesso.

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

#### Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. 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 10.326.220,00 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'informazione completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo [www.deloitte.com/about](http://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, nonché sulle informazioni fornite nella nota integrativa al paragrafo "Immobilizzazioni Materiali" in merito ai criteri di rilevazione e ai relativi effetti dell'operazione di vendita con patto di retro locazione (cd. "lease back") del complesso immobiliare denominato "Torre Nord" effettuata nel corso del 2003.

### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

#### *Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio*

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 d'esercizio della Società al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. al 31 dicembre 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 DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2016**

Signor Azionista,

il bilancio di esercizio chiuso al 31 Dicembre 2016, redatto dagli Amministratori ai sensi di Legge e da questi regolarmente comunicato al Collegio Sindacale, evidenzia una perdita di esercizio di € **2.390.961=**.

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

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

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

Vi attestiamo che nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2016 il Collegio ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge, controllando l'amministrazione della società e vigilando sull'osservanza della legge e dello statuto.

In particolare il Collegio:

- ha partecipato alle riunioni dell'Assemblea e ha conferito con l'amministratore unico acquisendo informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società. Al riguardo si rileva che il collegio non è venuto a conoscenza di azioni deliberate e/o poste in essere non conformi alla legge ed allo statuto sociale;
- ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul rispetto dei

principi di corretta amministrazione, tramite raccolta di informazioni dagli Amministratori e contatti con la società di revisione ai fini del reciproco scambio di dati ed informazioni rilevanti;

- ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo/contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, e dalla società di revisione, e mediante l'esame di documenti aziendali e salvo quanto sopra indicato non ha segnalazioni da effettuare .

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

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

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

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

Con riferimento al Bilancio di Esercizio chiuso al 31.12.2016 rileviamo quanto segue.

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

- non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del Bilancio, il collegio ha constatato l'osservanza delle norme di legge inerenti la procedura di formazione e l'impostazione del bilancio tramite verifiche dirette e le informazioni assunte dagli Amministratori della Società;
- il Collegio ha rilevato che gli schemi di Bilancio e i Principi contabili adottati sono conformi alle norme di legge e sono adeguati rispetto all'attività svolta dalla Società;
- il Collegio ha verificato che il Bilancio, così come redatto, è rispondente ai fatti e alle informazioni di cui il Collegio Sindacale è a conoscenza a seguito della

partecipazione alle riunioni degli Organi Sociali e dell'attività di vigilanza posta in essere nel corso dell'esercizio, anche con accertamenti mirati;

- La società nel corso dell'esercizio non ha proceduto a capitalizzazioni di attività immateriali che necessitino del parere del collegio Sindacale;
- il Collegio ha verificato l'osservanza delle norme di Legge inerenti alla predisposizione della Relazione sulla gestione e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

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

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

La Società di revisione incaricata del controllo contabile non ha segnalato fatti di rilievo anche con riferimento alle verifiche svolte sul progetto di Bilancio 2016, attestando che lo stesso è redatto con chiarezza e che rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Società.

Si rinvia, peraltro, ai richiami di informativa contenuti nell'opinioni della Società di Revisione.

Alla luce di quanto esposto il Collegio Sindacale esprime pertanto parere favorevole all'approvazione del Bilancio, così come predisposto dagli Amministratori, nonché al riporto a nuovo della perdita di esercizio.

Genova, 12 Giugno 2017

Il Collegio Sindacale

Dott. Paolo Macchi  
Dott.ssa 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 80934041 (obbligatorio)

I sottoscritti dichiarano:

**A. Procura Speciale**

di conferire al Sig./ra PAOLO NACCHI

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	FRANCIONI	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.