

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2015

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

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: GENOVA GE VIA DI FRANCIA 1

Codice fiscale: 08866890158

Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI CON SOCIO
UNICO

Indice

Capitolo 1 - PROSPETTO CONTABILE	2
Capitolo 2 - NOTA INTEGRATIVA	4
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	36
Capitolo 4 - RELAZIONE GESTIONE	39
Capitolo 5 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE	68
Capitolo 6 - RELAZIONE SINDACI	73
Capitolo 7 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA	77

TUNNEL DI GENOVA S.P.A. in liquidazione
 Sede legale: Genova, Via Garibaldi 9
 Capitale sociale € 153.000,00 interamente versato
 Codice fiscale e registro delle imprese di Genova n. 01278410996
 n. R.E.A. : GE-397238
BILANCIO INTERMEDIO DI LIQUIDAZIONE AL 31.12.2015
REDATTO IN FORMA ABBREVIATA EX 2435-BIS C.C.

	Esercizio 31-dic-15	Esercizio 31-dic-14	Differenza
STATO PATRIMONIALE			
ATTIVO			
B) Immobilizzazioni			
I - Immobilizzazioni immateriali	0	0	0
(-) fondo ammortamento immobilizzazioni immateriali	0	0	0
	0	0	0
II - Immobilizzazioni materiali	3.389.516	3.389.516	0
(-) fondo ammortamento immobilizzazioni materiali	0	0	0
	3.389.516	3.389.516	0
Totale immobilizzazioni (B)	3.389.516	3.389.516	0
C) Attivo circolante			
II - Crediti			
- entro l'esercizio successivo	197.416	193.480	3.936
	197.416	193.480	3.936
III - Attività finanziarie non immobilizzate	100.000	100.000	0
IV - Disponibilità liquide	740.943	772.669	(31.726)
Totale attivo circolante (C)	1.038.359	1.066.149	(27.790)
TOTALE ATTIVO	4.427.875	4.455.665	(27.790)
PASSIVO			
A) Patrimonio netto			
I - Capitale	153.000	153.000	0
IV - Riserva legale	0	0	0
VII - Altre riserve			
- Riserva da arrotondamenti		1	(1)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(121.020)	(120.098)	(922)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(18.536)	(922)	(17.614)
X - Rettifiche di liquidazione	(54.648)	(58.739)	4.091
Totale patrimonio netto (A)	(41.204)	(26.758)	(14.446)
B) Fondi per rischi e oneri:	0	21.578	(21.578)
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	1.029	(1.029)
D) Debiti			
- entro l'esercizio successivo	4.469.079	4.459.816	9.263
- oltre l'esercizio successivo	0	0	0
Totale debiti (D)	4.469.079	4.459.816	9.263
TOTALE PASSIVO	4.427.875	4.455.665	(27.790)

[Handwritten mark]

	Esercizio 31-dic-15	Esercizio 31-dic-14	Differenza
CONTO ECONOMICO			
A) Valore della produzione			
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0	0
2) variazione delle rimanenze	0	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0
5) altri ricavi e proventi			
a) contributi in conto esercizio	0	0	0
b) altri ricavi diversi da contributi in conto esercizio	2	1.216	(1.214)
- Utilizzo del Fondo Costi ed oneri di liquidazione	0	0	0
Totale valore della produzione (A)	2	1.216	(1.214)
B) Costi della produzione			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3	92	(89)
7) per servizi	26.687	24.725	1.962
8) per godimento di beni di terzi	0	0	0
9) per il personale			
a) salari e stipendi	6.675	8.718	(2.043)
b) oneri sociali	1.927	2.524	(597)
c) trattamento di fine rapporto, simili e altri costi	467	619	(152)
Totale costi per il personale	9.069	11.861	(2.792)
10) ammortamenti e svalutazioni			
a) ammortamenti	0	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	0	0	0
14) oneri diversi di gestione	2.199	3.037	(838)
- Utilizzo del Fondo Costi ed oneri di liquidazione	(19.394)	(37.577)	18.183
Totale costi della produzione (B)	18.564	2.138	16.426
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	(18.562)	(922)	(17.640)
C) Proventi e oneri finanziari			
16) altri proventi finanziari			
b) da titoli	108	350	(242)
d) proventi diversi	1.825	5.467	(3.642)
17) interessi e altri oneri finanziari			
d) altri	0	0	0
- Utilizzo del Fondo Costi ed oneri di liquidazione	(1.907)	(5.817)	3.910
Totale proventi e oneri finanziari (C)	26	0	26
E) Proventi e oneri straordinari			
20) proventi	0	0	0
21) oneri	0	0	0
Totale proventi e oneri straordinari (E)	0	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)	(18.536)	(922)	(17.614)
22) imposte sul reddito dell'esercizio			
- correnti	0	0	0
- differite	0	0	0
- anticipate	0	0	0
Totale imposte	0	0	0
23) utile (perdite) dell'esercizio	(18.536)	(922)	(17.614)

Il presente bilancio intermedio è conforme alle scritture contabili
 Genova, 21 aprile 2016

TUNNEL DI GENOVA S.P.A. in liquidazione
SEDE GENOVA - VIA GARIBALDI 9
REGISTRO IMPRESE DI GENOVA, C.F. E P. IVA 01278410996
CAPITALE SOCIALE EURO 153.000 INTERAMENTE VERSATO
n. R.E.A. : GE- 397238
Società con Socio Unico
Società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento esercitata dal
Comune di Genova
*** * * * ***
NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO INTERMEDIO DI LIQUIDAZIONE
AL 31 DICEMBRE 2015
Redatta in forma abbreviata ex 2435-bis Cod.Civ.

PREMESSA

Il presente bilancio intermedio di liquidazione -composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa – è il quarto successivo alla delibera dell'Assemblea dei Soci del 12 aprile 2012, iscritta presso il registro delle Imprese di Genova in data 24 aprile 2012, con cui la società Tunnel di Genova S.p.A. è stata posta in liquidazione.

Il presente bilancio quindi è stato redatto secondo i criteri di valutazione di realizzo ed estinzione, tenuto conto della prospettiva della cessazione dell'attività.

Il periodo si chiude con una perdita imputata a Conto Economico nella fase di liquidazione pari a Euro 18.536, rappresentata dalle componenti reddituali attive e passive non previste né imputabili al "Fondo per costi e oneri di liquidazione".

Per il periodo di riferimento sono stati sostenuti oneri di liquidazione per complessivi Euro 37.958 e realizzati proventi di liquidazione pari a Euro 1.935. Sulla base dei dati sopra esposti, il risultato complessivo della gestione riporterebbe una perdita complessiva pari a Euro 36.023 da imputare all'esercizio 2015.

I. PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

Criteri di formazione e contenuto della Situazione Patrimoniale

Il bilancio intermedio chiuso al 31 dicembre 2015 è redatto in ossequio a quanto previsto dall'art. 2490 C.C., nel rispetto dei principi di chiarezza, verità e correttezza sanciti dall'art. 2423 del Codice Civile e con gli adeguamenti resi opportuni dallo stato di scioglimento della società, come declinati dal Documento OIC n. 5.

A tal proposito si precisa che il bilancio è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile ed è costituito dallo Stato Patrimoniale (predisposto in conformità allo schema previsto dagli artt. 2424 e 2424-*bis* del Codice Civile), dal Conto Economico (predisposto in conformità allo schema di cui agli artt. 2425 e 2425-*bis* del Codice Civile) e dalla presente Nota Integrativa (redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile).

In ottemperanza al disposto di cui all'art. 2435-*bis* del Codice Civile, ricorrendone i presupposti, la società ha redatto il bilancio nella forma "abbreviata" ivi prevista, pur fornendo alcune informazioni ulteriori rispetto alle minime previste, al fine di una maggiore chiarezza dei dati esposti.

Le immobilizzazioni rappresentate bilancio intermedio di liquidazione non sono esposte esplicitando i fondi di ammortamento e/o di svalutazione e non sono più soggette ad ammortamento sistematico, bensì sono state iscritte al valore di presumibile realizzo, come richiede lo stato di liquidazione in cui si trova la Società.

La presente nota integrativa, anch'essa redatta nella forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-*bis*, comma 5 del Codice Civile, ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi l'integrazione dei dati economici-patrimoniali attraverso informazioni ulteriori rispetto a quelle minime previste dalle norme in tema di bilancio.

Adottando quindi la forma del bilancio abbreviato, sono state omesse le indicazioni di cui al n. 10 dell'art. 2426 ed ai numeri 2, 3, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 dell'art. 2427, nonché dall'art. 2427-*bis* del Codice Civile.

Non è stato effettuato alcun raggruppamento o alcuna omissione nelle voci previste dagli schemi obbligatori ex articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, eccetto che per quelle precedute da numeri arabi o lettere minuscole, omesse in quanto non movimentate nell'importo in entrambi i periodi o esercizi inclusi nella presente situazione patrimoniale e comunque presumibilmente non rilevanti anche nei prossimi esercizi, con riferimento al settore specifico di attività e/o alla oggettiva realtà operativa della società, oltretutto in ossequio al disposto dell'articolo 4, paragrafo 5, della IV Direttiva CEE, che statuisce il divieto di indicare le cosiddette "voci vuote".

Ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 2, del Codice Civile, inoltre, la voce "D) Ratei e Risconti Attivi" e la voce "E) Ratei e Risconti Passivi", rappresentative di quote di costi o di proventi comuni a due o più esercizi, sono state comprese rispettivamente nella voce "C) -I Crediti" e "D) Debiti" dello stato patrimoniale.

Non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema.

Criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati sono conformi alle disposizioni dell'art. 2426 del Codice Civile, adeguati in ragione dell'interruzione della continuità aziendale a seguito della messa in liquidazione della società, tenendo conto che il Liquidatore ha ricevuto un mandato assembleare volto, pur sempre nell'ottica della liquidazione societaria, alla valorizzazione del progetto preliminare del "Tunnel di Genova".

Gli oneri da sostenere nel corso della liquidazione sono stati stimati secondo la migliore approssimazione.

In aderenza alle norme di legge relative alla redazione del bilancio, si sono osservati i postulati generali della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta e, in aderenza al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio intermedio di liquidazione:

- sono stati mantenuti immutati i criteri di valutazione rispetto all'esercizio precedente in aderenza con lo stato di scioglimento e liquidazione della società;
- i criteri di valutazione adottati sono conformi alle disposizioni dell'art. 2426 del Codice Civile, adeguati in ragione dell'interruzione della continuità aziendale a seguito della messa in liquidazione della società;
- le singole voci sono state valutate secondo il principio generale della prudenza;
- non si sono verificati "casi eccezionali" che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui al quarto comma dell'articolo 2423 e secondo comma dell'articolo 2423-bis del Codice Civile.

I criteri di valutazione sono conformi alle disposizioni dell'articolo 2426 del Codice Civile, integrate e interpretate dai principi contabili emanati dai Consigli nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri (oggi Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili) e revisionati dall'Organismo Italiano Contabilità (OIC) a seguito della riforma in materia di diritto societario di cui al D.Lgs. 17 gennaio 2003, n. 6 e successive modificazioni, con particolare attenzione al Documento n. 5 - "Bilanci di liquidazione".

Il bilancio dell'esercizio precedente viene presentato in forma comparativa.

Di seguito si dà conto nel particolare dei principi contabili e dei criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio intermedio di liquidazione precisando altresì che:

- la società non possiede né direttamente né per interposta persona o per il tramite di società fiduciarie alcuna partecipazione in società controllate o collegate;
- fra i debiti ed i crediti della società non figurano né crediti né debiti di durata residua superiore a cinque anni, né debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali;
- la società non ha posto in essere né operazioni in valuta estera né di pronti contro termine;
- nel corso del periodo non sono stati imputati ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale oneri finanziari di sorta;
- non sono stati conseguiti proventi da partecipazioni;
- la società non ha emesso titoli e strumenti finanziari di sorta;
- i soci non hanno effettuato alcun finanziamento a favore della società;
- la società non ha destinato patrimoni a specifici affari né sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare;
- la società non possiede beni in virtù di contratti di locazione finanziaria;
- la società non ha posto in essere operazioni con parti correlate;
- la società non ha posto in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale;
- la società non detiene strumenti finanziari derivati;
- la società non possiede, direttamente o per il tramite di società fiduciarie o per interposta persona, né quote proprie né azioni o quote di società controllanti;
- non esistono beni, tuttora nel patrimonio aziendale per i quali sono state eseguite rivalutazioni monetarie ai sensi di leggi speciali emanate in materia.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori direttamente o indirettamente imputabili e non sono soggette ad ammortamento, in ragione della cessazione della destinazione dei beni alla produzione e al conseguente venir meno della distinzione tra immobilizzazioni ed attivo circolante.

In particolare si segnala che le immobilizzazioni materiali sono costituite da "*Immobilizzazioni in corso e acconti*" che rappresentano i costi della progettazione preliminare dell'infrastruttura.

In osservanza al mandato ricevuto dall'Assemblea dei Soci il Liquidatore ha ritenuto non ci fossero i presupposti per una svalutazione degli stessi sia in sede di redazione del bilancio iniziale di liquidazione sia successivamente nei singoli bilanci intermedi di liquidazione nonché nell'esercizio oggetto del presente bilancio.

Crediti

I crediti sono iscritti al valore nominale ed esposti nel presente bilancio al valore presumibile di realizzo, che tiene conto della capacità di riscossione in sede di liquidazione.

Attività finanziarie non immobilizzate

La valutazione della voce in oggetto, rappresentata da obbligazioni a tasso variabile emesse dall'istituto di credito Banca Ca.Ri.Ge. S.p.A., è stata operata sulla base del costo di acquisto oltre agli oneri accessori. Non si è ritenuto di apportare alcuna rettifica ai valori presenti nella contabilità aziendale ritenendo gli stessi rappresentativi dell'effettivo valore di mercato o di realizzo.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide alla data del 31.12.2015 sono iscritte al valore nominale e rappresentano le giacenze presenti sul conto corrente bancario nonché la consistenza della cassa contanti.

Ratei e risconti

I ratei e risconti accolgono quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo. In particolare, nella voce "*Ratei e risconti passivi*" sono iscritti i costi di competenza del periodo esigibili nel periodo o negli esercizi successivi e i proventi percepiti entro la chiusura del periodo ma di competenza del periodo o degli esercizi successivi.

Rettifiche di liquidazione

Le rettifiche di liquidazione accolgono l'impatto sul patrimonio netto contabile della discontinuità rappresentata dalla messa in liquidazione della Società. In particolare, la posta di patrimonio netto "*Rettifiche di liquidazione*" è stata iscritta come contropartita alla svalutazione di immobilizzazioni immateriali precedentemente iscritte nel "Rendiconto sulla Gestione degli Amministratori", allo stralcio di passività

iscritte nella contabilità aziendale per intervenuta prescrizione e allo stanziamento del "*Fondo per costi e oneri della liquidazione*".

Gli importi, contabilizzati per competenza nell'esercizio, relativi a costi, oneri e proventi rilevati in via preventiva nel "Fondo per costi e oneri di liquidazione" vengono neutralizzati a conto economico dall'iscrizione degli "utilizzi" del fondo.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o passività, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio o del periodo non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile effettuata sulla base degli elementi a disposizione.

La voce è composta dal "*Fondo per costi e oneri di liquidazione*" che indica l'ammontare complessivo dei costi e oneri che si prevede di sostenere per tutta la durata della liquidazione, al netto dei proventi che si prevede di conseguire. L'iscrizione iniziale nel fondo di tali costi, oneri e proventi costituisce una deviazione dai principi contabili applicabili al bilancio ordinario di esercizio, che è giustificata dalla natura straordinaria dei bilanci di liquidazione.

Trattamento di fine rapporto

L'accantonamento per trattamento di fine rapporto del personale dipendente rappresenta l'effettivo debito maturato verso i medesimi dipendenti in conformità alla legge e al contratto di lavoro vigente, al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR maturata, ai sensi dall'art. 2120 c.c., successivamente al 1° gennaio 2001, così come previsto dall'articolo 11, comma 4, del D.Lgs. n.47/2000.

Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale ritenuto rappresentativo del presumibile valore di estinzione.

Rilevazione dei ricavi e proventi del periodo

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale. La redditività aziendale espressa nello schema di conto economico è bilanciata, quando non vi sia l'emersione di attività o passività non previste in sede di redazione del bilancio iniziale di liquidazione, dall'utilizzo del "*Fondo oneri di liquidazione*".

Rilevazione dei costi e oneri del periodo

I costi e gli oneri, così come gli interessi passivi, sono contabilizzati ed esposti in bilancio secondo il principio della competenza temporale, mediante la rilevazione, ove necessario, di ratei e risconti.

I Costi e oneri partecipano al risultato del periodo solo qualora non siano stati previsti in sede di redazione del bilancio iniziale di liquidazione.

II. COMPOSIZIONE, VARIAZIONE E COMMENTI DELLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO

Attività

B.II. Immobilizzazioni materiali

Alla data del 31.12.2015 tale posta, pari a complessivi Euro 3.389.516,00, è rappresentata dalla voce "Immobilizzazioni in corso e acconti" che accoglie gli oneri di progettazione per la realizzazione del progetto preliminare del tunnel subportuale.

Nell'esercizio non si sono verificati acquisti o variazioni di altra natura.

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2427 n. 3-bis del Codice Civile si precisa che non si è reso necessario procedere ad alcuna riduzione del valore delle immobilizzazioni materiali.

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2014	Variazioni
Immobilizzazioni in corso	3.389.516	3.389.516	0
Totale	3.389.516	3.389.516	0

C.II. Crediti

Il saldo di chiusura al 31.12.2015 dei crediti, iscritti al presumibile valore di realizzo, ammonta ad Euro 197.416,00 ed è rappresentato integralmente da "Crediti tributari" come di seguito dettagliati nella composizione e variazione.

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2014	Variazione
Erario c/lres a credito	2.728	2.600	128
Erario c/lrap a credito	0	1	(1)

Erario c/Iva a credito	8.120	18.951	(10.831)
Erario c/Iva rimborso 2014	14.648	0	14.648
Erario c/Iva rimborso 2010	142.177	142.177	0
Erario c/Iva rimborso 2012	29.743	29.743	0
Totale	197.416	193.472	3.944

C.III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Il saldo di chiusura al 31.12.2015 delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni ammonta a complessivi Euro 100.000,00 rappresentate da obbligazioni a tasso variabile dell'istituto di credito Banca Ca.Ri.Ge. S.p.A. con periodicità di incasso cedole semestrale.

Nell'esercizio non sono intervenute variazioni nella consistenza rispetto all'esercizio precedente.

C.IV. Disponibilità liquide

Il saldo di chiusura al 31.12.2015 delle disponibilità liquide ammonta ad Euro 740.943,00 ed è rappresentato per Euro 740.823,00 dal saldo attivo esistente e risultante dal conto corrente intrattenuto presso Banca Ca.Ri.Ge. S.p.A. nonché, per Euro 120,00, dalla consistenza di cassa.

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2014	Variazione
Banca Carige c/c	747.823	772.549	(31.727)
Cassa e moneta contante	120	120	0
Totale	740.943	772.669	(31.727)

D. Ratei e risconti attivi

Rappresentano le partite di collegamento del periodo conteggiate con criterio della competenza temporale.

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2014	Variazione
Ratei attivi interessi cedole Carige	0	7	(7)

Totale	0	7	(7)
---------------	----------	----------	------------

Passività

A. Patrimonio netto

Nella tabella seguente viene indicata la movimentazione dell'esercizio delle voci componenti il patrimonio netto.

Descrizione	Saldo al 31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Utile Perdita al 30/09/2015	Saldo al 31/12/2015
Capitale sociale	153.000				153.000
Riserva legale	0				0
Utile (perdita) portata a nuovo	(120.098)	(920)			(121.018)
Utile (perdita) dell'esercizio	(922)		922	(18.536)	(18.536)
Riserva arrotondamenti	1				1
Rettifiche di liquidazione	(58.739)		4.090		(54.648)
Totale	(26.758)	(920)	5.012	(18.536)	(41.203)

Alla data del 31.12.2015, il capitale sociale di Euro 153.000, interamente sottoscritto e versato, risulta composto da n. 340.000 (trecentoquarantamila/00) azioni ordinarie di valore unitario pari a Euro 0,45 (zero/45) rappresentato dal Certificato Azionario n. 6 emesso ed intestato al Comune di Genova.

Non sono state emesse azioni di godimento né obbligazioni convertibili in azioni.

Non vi sono patrimoni destinati a specifici affari ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, n. 20) del Codice Civile.

Rettifiche di liquidazione

In merito alle rettifiche di liquidazione, si producono in appresso le componenti ascrivibili allo stanziamento del "Fondo oneri di liquidazione" e alla svalutazione di talune voci dell'attivo così come movimentate dall'inizio della procedura:

Descrizione	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo
	24.04.2012	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Svalutazione "Costi di imp. e ampl.to"	(1.794)	(1.794)	(1.794)	(1.794)	(1.794)

Stralcio debiti per ft da ricevere CDDPP	33.360	33.360	33.360	33.360	33.360
Stralcio debiti diversi	82	82	82	82	82
Stanziamiento proventi da liqu.ne - Fondo	19.412	19.412	30.912	33.495	33.495
Stralcio proventi da liqu.ne stimati - Fondo				(6.384)	(7.060)
Accantonamento oneri di liqu.ne - Fondo	(55.930)	(55.930)	(94.365)	(118.525)	(118.525)
Stralcio oneri da liqu.ne stimati - Fondo				1.027	5.793
Totale	(4.870)	(4.870)	(31.805)	(58.739)	(54.649)

B. Fondi per rischi e oneri

Il saldo al 31.12.2015 della voce in commento, destinata ad accogliere i proventi e gli oneri da sostenere per la liquidazione è pari a zero.

Di seguito si fornisce rappresentazione del "Fondo oneri di liquidazione" per anno di formazione con evidenza degli stanziamenti, degli storni e dei relativi utilizzi.

Si evidenzia altresì che, nel corso dell'esercizio 2014, il fondo era stato integrato con lo stanziamento dei costi e la previsione dei proventi, nell'ottica di chiusura della liquidazione non oltre il 30.06.2015, previsione che non è realizzata.

Anno 2012

Descrizione	Saldo	Stanz.ti	Utilizzi	Saldo
	31.12.2011	24.04.2012	2012	31.12.2012
Lavoro dipendente e ass.	--	13.130	(5.330)	7.800
Inps dipendente	--	2.074	(624)	1.450
Inail dipendente	--	144	(44)	100
Tfr dipendente	--			
Compenso liquidatore	--	16.542	(6.142)	10.400
Em.ti Collegio sindacale	--	10.251	(3.001)	7.250
Consulenze contabili e fiscali	--	10.958	(4.458)	6.500
Elaborazioni cedolini paghe	--	765	(265)	500
Spese bancarie	--	398	(148)	250
Tassa conc.ne governativa	--	310	0	310
Diritti iscrizione CCIAA	--	494	(294)	200
Depositi bilancio	--	390	(200)	190
Imposte di bollo	--	475	(175)	300

Quote associative	--			
Cancelleria	--			
Interessi titoli	--	(1718)	718	(1.000)
Interessi c/c bancario	--	(17.693)	7.693	(10.000)
Totale	0	36.519	(12.268)	24.250

Anno 2013

Descrizione	Saldo	Utilizzi	Stanz.ti	Saldo
	31.12.2012	2013	2013	31.12.2013
Lavoro dipendente e ass.	7.800	(7.800)	9.000	9000
Inps dipendente	1.450	(1.450)	2.500	2.500
Inail dipendente	100	(10)		90
Tfr dipendente			500	500
Compenso liquidatore	10.400	(10.400)	10.400	10.400
Em.ti Collegio sindacale	7.250	(7.250)	7.500	7.500
Consulenze contabili e fiscali	6.500	(6.500)	6.500	6.500
Elaborazioni cedolini paghe	500	(500)	750	750
Spese bancarie	250	(202)	200	248
Tassa conc.ne governativa	310	(310)	310	310
Diritti iscrizione CCIAA	200	(200)	200	200
Depositi bilancio	190	(190)	200	200
Imposte di bollo	300	(269)	300	331
Quote associative			25	25
Cancelleria			50	50
Interessi titoli	(1.000)	300	(500)	(1.200)
Interessi c/c bancario	(10.000)	10.000	(11.000)	(11.000)
Totale	24.250	(24.781)	26.935	26.404

Anno 2014

Descrizione	Saldo	Utilizzi	Storni	Stanz.ti	Saldo
	31.12.2013	2014	2014	2014	31.12.2014
Lavoro dipendente e ass.	12.090	(11.861)	(229)	6.000	6.000
Compenso liquidatore	10.400	(10.400)	0	5.200	5.200
Em.ti Collegio sindacale	7.500	(7.029)	(471)	3.600	3.600
Consulenze contabili e fiscali	6.500	(6.500)	0	3.250	3.250
Elaborazioni cedolini paghe	750	(520)	(230)	300	300
Spese bancarie	248	(248)	0	5.000	5.000
Tassa conc.ne governativa	310	(310)	0	310	310

Diritti iscrizione CCIAA	200	(200)	0	200	200
Depositi bilancio	200	(135)	(65)	150	150
Imposte di bollo	331	(300)	(31)	150	150
Quote associative	25	(25)	0	0	0
Cancelleria	50	(50)	0	0	0
Interessi titoli	(1.200)	350	850	(83)	(83)
Interessi c/c bancario	(11.000)	5.466	5.534	(2.500)	(2.500)
Totale	26.404	(31.762)	5.358	21.577	21.577

Anno 2015

Descrizione	Saldo	Utilizzi	Storni	Saldo
	31.12.2014	2015	2015	31.12.2015
Lavoro dipendente e ass.	6.000	(6000)	0	0
Compenso liquidatore	5.200	(5200)	0	0
Em.ti Collegio sindacale	3.600	(3.600)	0	0
Consulenze contabili e fiscali	3.250	(3.250)	0	0
Elaborazioni cedolini paghe	300	(300)	0	0
Spese bancarie	5.000	(234)	(4.766)	0
Tassa conc.ne governativa	310	(310)	0	0
Diritti iscrizione CCIAA	200	(200)	0	0
Depositi bilancio	150	(150)	0	0
Imposte di bollo	150	(150)	0	0
Interessi attivi titoli obbligazionari	(83)	83	0	0
Interessi attivi/c bancario	(2.500)	1.824	676	0
Totale	21.577	(17.487)	(4.090)	0

C. Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nel prospetto sotto riportato si rilevano le principali variazioni intervenute nel "Fondo T.F.R." nel corso dell'esercizio a titolo di accantonamento e liquidazione a seguito di cessazione dell'unico rapporto di lavoro dipendente in essere, con evidenza dei valori alla data di chiusura dell'esercizio precedente.

Descrizione	Saldo	Incrementi	Decrementi	Saldo
	31.12.2014	2015	2015	31.12.2015
Impiegati	1.029	467	(1.496)	0
Totale TFR	1.029	467	(1.496)	0

D. Debiti

Il saldo dei debiti al 30 settembre 2015 ammonta a Euro 18.288 e si articola come segue con le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio.

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2014	Variazione
Verso Banche	126	126	0
Verso fornitori Ft. Ricevute	4.471	2.178	2.293
Verso fornitori Ft. da ricevere	3.725	1.760	1.965
Debiti tributari (Ritenute)	2.024	250	1.774
Previdenziali verso enti	2.130	461	1.669
Debiti v/Collegio Sindacale	9.875	6.346	3.528
Debiti v/Dipendenti	0	1.967	(1.967)
Debiti v/Liquidatore	5.200	5.200	0
Totale	27.551	18.288	9.263

I debiti, valutati al valore nominale, hanno una scadenza non superiore a 12 mesi.

E. Ratei e risconti passivi

I risconti passivi pari a Euro 4.441.528,00 rappresentano il contributo ricevuto dalla Cassa Depositi e Prestiti nell'esercizio 2002 ai sensi della Legge 17 maggio 1999, n. 144 e volto a coprire le spese per la progettazione preliminare del Tunnel di Genova. Tale tipo di contributo, commisurato al costo delle immobilizzazioni materiali, è stato contabilizzato secondo il metodo indiretto della riduzione del costo dei cespiti cui si riferisce, così come contemplato dal Documento OIC, n. 16.

Lo stesso infatti, sarà imputato a conto economico alla voce A5 "Altri ricavi e proventi" per la quota di competenza dell'esercizio, concorrendo così indirettamente alla formazione del reddito d'impresa al pari delle quote di ammortamento calcolate sul costo lordo delle immobilizzazioni.

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 e acconti".

Conto economico

A) Valore della produzione

La società nel corso dell'esercizio 2015 non ha prodotto ricavi relativi alla gestione caratteristica.

B) Costi della produzione

I costi della produzione sostenuti nell'esercizio, risultano in linea rispetto all'esercizio precedente senza sostanziali scostamenti.

Di seguito si evidenzia il valore complessivo degli stessi unitamente al raffronto con l'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazione
37.955	39.715	(1.760)

I costi della produzione per servizi rappresentano i costi per la gestione della società e si sostanziano nei compensi del Liquidatore, dei Sindaci, nella consulenza contabile, fiscale e del lavoro, nelle spese di amministrazione e segreteria, rappresentate da costo per lavoro dipendente e assimilato, nelle spese bancarie e, da ultimo, dagli oneri diversi di gestione societaria per imposte e tasse diverse o per diritti inerenti il deposito del bilancio e altri atti.

Di seguito si illustrano la composizione e la variazione degli stessi.

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2014	Variazione
Materie prime, suss. e merci	3	92	(89)
Servizi	26.687	24.725	(1.962)
Per il personale	9.069	11.861	(2.792)
Oneri diversi di gestione	2.199	3.037	(838)
Utilizzo fondo oneri di liquidazione	(19.394)	(37.577)	18.183
Totale	18.564	2.138	16.426

I costi della produzione sostenuti nell'esercizio per complessivi Euro 37.958, hanno inciso sul conto economico per Euro 18.564 in quanto Euro 19.394 erano stati accantonati e previsti nel "Fondo Oneri di liquidazione" avente quale contropartita la riserva di patrimonio netto "Rettifiche di liquidazione".

C. Proventi ed oneri finanziari

I Proventi finanziari per complessivi Euro 1.933 sono rappresentati da interessi attivi maturati esclusivamente nei confronti di istituti di credito a fronte delle disponibilità liquide giacenti sul conto corrente ordinario e per l'incasso di cedole con cadenza semestrale riferite ad obbligazioni Carige.

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2014	Variazione
Interessi attivi da titoli	108	350	(242)
Interessi attivi da banche	1.825	5.467	(3.642)
Oneri finanziari	0	0	0
Utilizzo fondo oneri di liquidazione	(1.907)	(5.817)	3910
Totale	26	0	26

I Proventi finanziari complessivamente realizzati nell'esercizio 2015 hanno avuto un effetto positivo sul conto economico per Euro 26, ossia per gli importi che non erano stati accantonati e previsti nel "Fondo Proventi di liquidazione" avente quale contropartita la riserva di patrimonio netto "Rettifiche di liquidazione".

22. Imposte sul reddito dell'esercizio

Non vi sono imposte dirette a carico dell'esercizio.

Compensi spettanti al Liquidatore e al Collegio Sindacale

Si dettaglia di seguito l'ammontare dei compensi spettanti al Liquidatore, e al Collegio Sindacale per il periodo 1 gennaio 2015 – 31 dicembre 2015.

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Liquidatore	10.400	10.400	0
Collegio Sindacale	7.683	7.029	654
Totali	18.083	17.429	654

III. INFORMATIVA SULL'ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Di seguito si espongono i dati essenziali dell'ultimo bilancio 2014 approvato del Comune di Genova, con sede in Genova, via Garibaldi n. 9, Codice Fiscale 00856930102, titolare del 100% del capitale della società e che svolge, nei confronti della Tunnel di Genova S.p.A. in liquidazione, attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'articolo 2497-bis del codice civile.

STATO PATRIMONIALE (ATTIVO)		CONSOLIDATO
A) CREDITI vs. LO STATO ED ALTRE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE PER LA PARTECIPAZIONE AL FONDO DI DOTAZIONE		
TOTALE CREDITI vs PARTECIPANTI (A)		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
1	Costi di impianto e di ampliamento	0,00
2	Costi di ricerca sviluppo e pubblicità	0,00
3	Diritti di brevetto ed utilizzazione opere dell'ingegno	0,00
4	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0,00
5	Avviamento	0,00
6	Immobilizzazioni in corso ed acconti	1.164.233,76
9	Altre	123.383,53
Totale immobilizzazioni immateriali		1.287.617,29
<i>Immobilizzazioni materiali (2)</i>		
E 1 Beni demaniali		
1.1	Terreni	37.005.917,54
1.2	Fabbricati	112.990.563,69
1.3	Infrastrutture	395.317.776,51
1.9	Altri beni demaniali	0,00
II 2 Altre immobilizzazioni materiali (3)		
2.1 Terreni		
	Indisponibili	91.971.482,13
	Disponibili	34.103.690,03
	di cui in leasing finanziario	57.867.786,33
2.2 Fabbricati		
	Indisponibili	1.462.718.576,68
	Disponibili	1.360.580.600,91
	di cui in leasing finanziario	72.157.772,77
2.3 Impianti e macchinari		
	di cui in leasing finanziario	41.676,35
2.4 Attrezzature industriali e commerciali		
	di cui in leasing finanziario	0,00
2.5	Mezzi di trasporto	457.100,24
2.6	Macchine per ufficio e hardware	1.041.991,27
2.7	Mobili e arredi	1.163.405,54
2.8	Infrastrutture	9.548.956,79
2.9	Diritti reali di godimento	0,00
2.99 Altri beni materiali		
	Indisponibili	6.410.651,20
	Disponibili	2.505.864,64
3 Immobilizzazioni in corso ed acconti		658.041.771,56
Totale immobilizzazioni materiali		2.779.236.025,36
IV Immobilizzazioni Finanziarie (1)		
1 Partecipazioni in		
a	imprese controllate	349.673.804,14
b	imprese partecipate	0,00
c	altri soggetti	9.659.592,86
2 Crediti verso		
a	altre amministrazioni pubbliche	0,00
b	imprese controllate	0,00
c	imprese partecipate	0,00
d	altri soggetti	0,00
3	Altri titoli	8.000,00
Totale immobilizzazioni finanziarie		359.341.397,00
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)		3.139.865.641,67

STATO PATRIMONIALE (ATTIVO)		CONSOLIDATO
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>Rimanenze</i>		
Totale rimanenze		
I		
1	Crediti di natura tributaria	
a	Crediti da tributi destinati al finanziamento della sanità	0,00
b	Altri crediti da tributi	39.694.436,99
c	Crediti da Fondi perequativi	9.711.241,82
2	Crediti per trasferimenti e contributi	0,00
a	verso amministrazioni pubbliche	118.292.896,60
b	imprese controllate	635.242,72
c	imprese partecipate	494.472,11
d	verso altri soggetti	26.469.465,97
3	verso clienti ed utenti	37.672.636,29
4	Altri crediti	0,00
a	verso fornitori	0,00
b	per attività svolta per terzi	891.921,30
c	altri	50.446.451,43
Totale crediti		314.768.766,57
II	Altre attività finanziarie che non costituiscono immobilizzi	
1	Partecipazioni	1.248.090,31
2	Altri titoli	0,00
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzi		1.248.090,31
IV	Disponibilità liquide	
1	Conto di tesoreria	177.099.569,39
a	presso la tesoreria	177.099.569,39
b	presso Banca d'Italia	0,00
2	Altri depositi bancari e postali	46.565.670,64
3	Denaro e valori in cassa	0,00
4	Altri conti presso la tesoreria statale intestati all'ente	0,00
Totale disponibilità liquide		223.665.239,97
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)		541.862.168,87
D) RATEI E RISCONTI		
1	Ratei attivi	0,00
2	Risconti attivi	0,00
TOTALE RATEI E RISCONTI (D)		0,00
TOTALE DELL'ATTIVO (A+B+C+D)		3.091.547.347,54

STATO PATRIMONIALE (PASSIVO)		CONSOLIDATO
A) PATRIMONIO NETTO		
Fondo di dotazione		1.077.541.351,97
Riserve		985.352.119,55
a	da risultato economico di esercizi precedenti	93.096.493,55
b	da capitale	637.024.028,16
c	da permessi di consumo	55.291.669,89
Risultato economico dell'esercizio		25.731.979,54
		0,00
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		2.068.625.451,12
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
1	Per trattamento di quiescenza	0,00
2	Per imposte	0,00
3	Altri	8.723.764,26
TOTALE FONDI RISCHI ED ONERI (B)		8.723.764,26
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		
TOTALE T.F.R. (C)		0,00
D) DEBITI (LI)		
1	Debiti da finanziamento	1.241.458.110,80
a	prestiti obbligazionari	394.070.954,27
b	di cui evolvibile entro l'esercizio successivo	360.291.942,79
c	di cui non evolvibile entro l'esercizio successivo	0,00
d	verso banche e istituzioni	0,00
e	verso altri finanziatori	847.387.156,53
f	di cui evolvibile entro l'esercizio successivo	797.197.164,58
2	Debiti verso fornitori	66.848.404,25
3	Accconti	0,00
4	Debiti per trasferimenti e contributi	0,00
a	enti finanziati dal servizio sanitario nazionale	23.396.433,83
b	altre amministrazioni pubbliche	0,00
c	imprese controllate	7.258.955,36
d	imprese partecipate	4.213.436,05
e	altri soggetti	0,00
5	Altri debiti	11.894.132,46
a	tributari	79.875.366,35
b	verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	7.529.751,26
c	per attività svolta per terzi (1)	11.119.063,35
d	altri	0,00
TOTALE DEBITI (D)		1.407.579.315,29

STATO PATRIMONIALE (PASSIVO)		CONSOLIDATO
E) RATEI E RISCONTI E CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI		
	Ratei passivi	15.760.787,35
	Risconti passivi	160.857.829,94
1	Contributi agli investimenti	169.844.865,48
a	da altre amministrazioni pubbliche	157.892.162,88
b	da altri soggetti	2.952.702,62
2	Concessioni plurinomiali	0,00
3	Altri risconti passivi	0,00
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)		176.618.616,83
TOTALE DEL PASSIVO (A+B+C+D+E)		3.681.547.147,50
CONTI D'ORDINE		
	1) Impegni su esercizi futuri	159.319.941,13
	5) Beni di terzi in uso	0,00
	6) Beni dati in uso a terzi	0,00
	7) Garanzie prestate a amministrazioni pubbliche	0,00
	8) Garanzie prestate a imprese controllate	0,00
	9) Garanzie prestate a imprese partecipate	390.000,00
	10) Garanzie prestate a altre imprese	291.582,85
TOTALE CONTI D'ORDINE		159.711.523,98

CONTO ECONOMICO		CONSOLIDATO
A) COMPONENTI POSITIVI DELLA GESTIONE		
1	Proventi da tributi	483.506.311,22
2	Proventi da fondi perequativi	118.626.845,07
3	Proventi da trasferimenti e contributi	146.192.549,53
a	Proventi da trasferimenti correnti	137.286.204,62
b	Quota annuale di contributi agli investimenti	6.366.661,23
c	Contributi agli investimenti	2.540.483,48
4	Ricavi delle vendite e prestazioni e proventi da servizi pubblici	63.822.639,83
a	Proventi derivanti dalla gestione dei beni	24.488.602,09
b	Ricavi della vendita di beni	33.334.004,74
c	Ricavi e proventi dalla prestazione di servizi	32,00
5	Variazioni nelle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, etc. (+/-)	0,00
6	Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0,00
7	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	56.236.491,06
8	Altri ricavi e proventi diversi	0,00
TOTALE COMPONENTI POSITIVI DELLA GESTIONE (A)		848.384.937,71
B) COMPONENTI NEGATIVI DELLA GESTIONE		
9	Acquisto di materie prime e/o beni di consumo	3.199.324,46
10	Prestazioni di servizi	391.244.487,83
11	Utilizzo beni di terzi	11.520.347,14
12	Trasferimenti e contributi	50.493.368,58
a	Trasferimenti correnti	40.576.574,48
b	Contributi agli investimenti ad Amministrazioni pubb.	6.165.678,60
c	Contributi agli investimenti ad altri soggetti	3.751.115,50
13	Personale	214.042.061,26
14	Ammortamenti e svalutazioni	50.920.130,85
a	Ammortamenti di immobilizzazioni immateriali	134.684,02
b	Ammortamenti di immobilizzazioni materiali	18.486.782,74
c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00
d	Svalutazione dei crediti	31.297.166,08
15	Variazioni nelle rimanenze di materie prime e/o beni di consumo (+/-)	0,00
16	Accantonamenti per rischi	8.700.000,00
17	Altri accantonamenti	0,00
18	Oneri diversi di gestione	22.969.427,09
TOTALE COMPONENTI NEGATIVI DELLA GESTIONE (B)		753.085.147,21
DIFFERENZA FRA COMP. POSITIVI E NEGATIVI DELLA GESTIONE (A-B)		95.299.790,50

CONTO ECONOMICO		CONSOLIDATO
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
<i>Proventi finanziari</i>		
19	Proventi da partecipazioni	0,00
a	da società controllate	0,00
b	da società partecipate	0,00
c	da altri soggetti	0,00
20	Altri proventi finanziari	1.744.789,28
Totale proventi finanziari		1.744.789,28
<i>Oneri finanziari</i>		
21	Interessi ed altri oneri finanziari	36.893.405,17
a	Interessi passivi	36.893.387,65
b	Altri oneri finanziari	17,52
Totale oneri finanziari		36.893.405,17
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)		-35.148.615,89
D) RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE		
22	Rivalutazioni	0,00
23	Svalutazioni	0,00
TOTALE RETTIFICHE (D)		0,00
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
<i>Proventi straordinari</i>		
24	Proventi da permessi di costruire	16.180.682,08
a	Proventi da trasferimenti in conto capitale	3.639.802,00
b	Sopravvenienze attive e insussistenze del passivo	0,00
c	Risvalenze patrimoniali	8.278.856,50
d	Altri proventi straordinari	0,00
e		4.271.226,58
Totale proventi straordinari		16.180.682,08
<i>Oneri straordinari</i>		
25	Oneri straordinari	39.890.983,09
a	Trasferimenti in conto capitale	0,00
b	Sopravvenienze passive e insussistenze dell'attivo	35.899.886,08
c	Risvalenze patrimoniali	0,00
d	Altri oneri straordinari	3.991.096,01
Totale oneri straordinari		39.890.983,09
TOTALE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI (E)		-23.710.301,01
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)		36.436.873,50
26	Imposte (*)	10.704.894,00
27	RISULTATO DELL'ESERCIZIO	25.731.979,50

Il presente Bilancio Intermedio di Liquidazione redatto al 31 dicembre 2015, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Genova, 21 aprile 2016

TUNNEL DI GENOVA S.P.A. in liquidazione

SEDE GENOVA - VIA GARIBALDI 9

REGISTRO IMPRESE DI GENOVA, C.F. E P. IVA 01278410996

CAPITALE SOCIALE EURO 153.000 INTERAMENTE VERSATO

n. R.E.A. : GE- 397238

* * * * *

RELAZIONE AL BILANCIO INTERMEDIO DI LIQUIDAZIONE

AL 31 DICEMBRE 2015 EX ART. 2490 C.C.

Signori Soci,

il bilancio intermedio di liquidazione del periodo 1 gennaio 2015 - 31 dicembre 2015 - composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa - è stato redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-*bis* C.C., tuttavia con la presente relazione si forniscono le ulteriori informazioni richieste dall'art. 2490 C.C. e non presenti in Nota Integrativa.

Il presente bilancio di liquidazione è stato predisposto ai sensi dell'art. 2490 C.C. conseguentemente alla messa in liquidazione volontaria della Società e nomina dell'avvocato Giancarlo Bonifai quale Liquidatore, con Assemblea dei Soci del 12 aprile 2012, e successiva iscrizione presso il Registro delle Imprese di Genova in data 24 aprile 2012.

Il quarto bilancio intermedio di liquidazione della Tunnel di Genova S.p.A. chiuso al 31.12.2015 è stato redatto secondo i criteri di valutazione di realizzo ed estinzione, tenuto conto della prospettiva della cessazione dell'attività.

L'esercizio 2015 chiude con una perdita imputata a Conto Economico nella fase di liquidazione di Euro 18.536, rappresentata dalle componenti reddituali attive e passive non previste né inserite nel "*Fondo per costi e oneri di liquidazione*".

Per l'esercizio 2015 sono stati sostenuti altresì oneri di liquidazione per complessivi Euro 19.394 e realizzati proventi di liquidazione pari a Euro 1.907.

Sulla base dei dati sopra esposti, il risultato complessivo della gestione riporterebbe una perdita complessiva pari a Euro 36.023 da imputare al periodo 01.01.2015 - 31.12.2015.

Per ulteriori dettagli relativi alle poste patrimoniali attive e passive si rimanda alla relativa Nota integrativa allegata al presente bilancio.

Specifiche indicazioni deliberate dall'assemblea dei soci in sede di nomina e successivamente, sui criteri con i quali deve svolgersi la liquidazione e sui poteri dei liquidatori, nonché andamento e prospettive della liquidazione

Con l'Assemblea del 12.04.2012, gli Azionisti hanno nominato il liquidatore, avvocato Giancarlo Bonifai, e affidatogli il mandato di porre in essere:

- gli atti necessari per la conservazione del valore dell'azienda in funzione del miglior realizzo;
- le iniziative volte alla liquidazione del patrimonio sociale;
- il pagamento di tutti i creditori sociali;
- la ripartizione tra i Soci dell'eventuale attivo residuo.

Gli indirizzi di liquidazione indicati dalla delibera del Consiglio Comunale di Genova del 14 febbraio 2012 n. 00010/2012, infatti stabilivano i seguenti criteri a

cui il Liquidatore doveva attenersi:

- concordare e redigere, secondo gli indirizzi dei Soci, un piano che individui le principali attività e la tempistica delle operazioni di liquidazione;
- operare, durante il processo di liquidazione, secondo il principio della conservazione e valorizzazione del progetto preliminare del Tunnel a favore e nel rispetto dell'interesse pubblico degli Enti territoriali e delle Istituzioni coinvolte all'eventuale realizzazione dell'opera, nel rispetto degli indirizzi dei soci e degli altri enti pubblici interessati;
- concordare e definire i rapporti tra la società Tunnel di Genova S.p.A. in liquidazione e la Cassa Depositi e Prestiti.

Sulla base delle su menzionate indicazioni ricevute dai soci il Liquidatore ha in più occasioni nel corso degli anni 2013 e 2014 sollecitato i Soci affinché esprimessero la proprio volontà di procedere alternativamente agli aggiornamenti del progetto preliminare richiesti dalla Struttura tecnica di Missione del Ministero delle Infrastrutture e resi necessari dai mutati vincoli posti dal Piano Urbanistico Comunale nonché dall'aggiornamento del Piano Regolatore Portuale, ovvero alla pubblicazione dell'*"Avviso pubblico per manifestazione di interesse in merito all'acquisto del progetto preliminare del Tunnel stradale sub portuale di Genova"*, senza tuttavia avere alcun riscontro positivo.

L'affidamento di un incarico per aggiornare il progetto preliminare o la pubblicazione dell'Avviso - soluzioni complementari e non necessariamente alternative - avrebbero potuto quantomeno consentire un più agevole

compimento delle operazioni di liquidazione.

A fronte del riaffermato interesse da parte del Comune di Genova in ordine alla realizzazione dell'infrastruttura, o quantomeno alla valorizzazione del progetto preliminare e individuate alcune soluzioni tecniche - da sottoporre comunque ad approfondimenti progettuali - compatibili con i vincoli posti dall'Autorità Portuale ("nuovo disegno del Nodo Autostradale di S. Benigno", "eliminazione delle interferenze con l'operatività delle aree portuali", "riorganizzazione delle aree delle riparazioni navali" e "previsto trasferimento dell'Istituto Idrografico della Marina presso Calata Gadda"), quest'ultima ha manifestato la volontà di dismettere la propria partecipazione sociale ritenendo l'idea progettuale difficilmente realizzabile e la partecipazione stessa non strettamente necessaria per il conseguimento delle proprie finalità istituzionali.

In data 30 aprile 2015, il socio Autorità Portuale di Genova formalizzava la propria volontà di cedere le azioni mediante l'offerta in prelazione al Comune di Genova del pacchetto azionario detenuto - pari al 50% del capitale sociale - per il quale la Civica Amministrazione dapprima - con nota 13.05.2015 prot. n. 152537 - manifestava il proprio interesse all'acquisto e in data 29.06.2015 - con atto pubblico a firma del Segretario Generale del Comune di Genova - procedeva alla formalizzazione dell'acquisto.

Il Comune di Genova, infatti con DCC n. 15 del 12.05.2015 avente ad oggetto *"Approvazione del piano di razionalizzazione delle società partecipate e delle partecipazioni azionarie del Comune di Genova ai sensi dell'art 1, commi 611 e 612 legge 23.12.2014, n. 190 (Legge di Stabilità 2015)"* manifestava il proprio interesse alla

costituzione in capo al Comune di Genova del 100% del capitale sociale di Tunnel di Genova S.p.A. in liquidazione, quale atto prodromico alla revoca della liquidazione e successiva trasformazione da società per azioni a società a responsabilità limitata ovvero all'incorporazione in altra società del gruppo Comune - con eventuali riduzione dei costi di gestione - per procedere all'affidamento dell'aggiornamento progettuale e successiva presentazione al CIPE per l'approvazione.

Il Comune di Genova ha ritenuto pertanto di individuare nella "Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.Im. S.p.A." - interamente posseduta - il soggetto giuridico idoneo ad assegnare tramite gara gli aggiornamenti progettuali necessari, nonché a valutare le condizioni di effettiva cantierabilità e i possibili futuri sviluppi di valorizzazione del progetto, anche per il suo coinvolgimento nella riqualificazione delle aree della Fiera di Genova.

Poiché il capitale di entrambe le società era interamente posseduto dal Comune di Genova, l'operazione straordinaria di fusione non avrebbe comportato alcuna variazione del valore delle partecipazioni possedute dal medesimo, in analogia a quanto disposto dall'articolo 2505 Codice Civile, non occorrendo fornire informazioni relative a:

- rapporto di cambio delle azioni nonché all'eventuale conguaglio in denaro;
- modalità di assegnazione delle azioni dell'incorporante;
- data dalla quale tali azioni partecipano agli utili.

Allo stesso modo non si sarebbero rese necessarie né la relazione degli amministratori prevista dall'articolo 2501-*quinquies* Codice Civile, né la relazione

degli esperti disciplinata dall'articolo 2501-*sexies* Codice Civile.

Pertanto, in data 13.11.2015 con atto a rogito del notaio Andrea Fusaro Rep. N. 41234, Racc. n. 23312, ha deliberato la fusione per incorporazione della Tunnel S.p.A. in liquidazione nella "S.P.Im. S.p.A."

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

La suddetta operazione straordinaria di fusione *ex art.* 2501 Codice Civile, si è perfezionata nei termini sopra esposti in data 15 febbraio 2016, con iscrizione al Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio di Genova dell'atto di fusione a rogito Notaio Andrea Fusaro Rep. 41385, n. Racc. 23428 e contestuale cancellazione per estinzione della società Tunnel di Genova S.p.A. a socio unico in liquidazione.

Sotto il profilo contabile e fiscale, le operazioni della società incorporata sono state convenzionalmente imputate al bilancio della società incorporante a decorrere dal primo giorno dell'esercizio nel corso del quale è stata eseguita l'ultima delle iscrizioni prescritte dall'art.2504-bis Codice Civile.

Gli effetti giuridici della fusione sono decorsi dal giorno in cui è stata eseguita l'ultima delle iscrizioni prescritte dall'art.2504-bis Codice Civile.

Genova, 25 maggio 2015

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
della società incorporante S.P.Im. S.p.A.


Dott. Stefano Franciolini

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 2015 di

“Tunnel di Genova S.p.A. in liquidazione a socio unico”

Signor Azionista,

in data 15 febbraio 2016 ha avuto efficacia la fusione per incorporazione di Tunnel di Genova S.p.A. in liquidazione a s.u., da ora in poi “Incorporata”, in S.P.Im - Società per il Patrimonio Immobiliare S.p.A. a s.u., da ora in poi “Incorporante”.

Ne consegue che il bilancio della Incorporata relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è stato predisposto dall'Organo Amministrativo dell'Incorporante ai fini dell'approvazione dell'Assemblea degli Azionisti della stessa.

Il Collegio Sindacale dell'Incorporante deve quindi redigere la Relazione ai sensi dell'art. 2429 del codice civile riguardo al bilancio dell'Incorporata per l'esercizio 2015, essendo venuti a cessare dalla predetta data gli organi di quest'ultima società.

Il Collegio dell'Incorporante, al tal proposito, ha richiesto al Collegio dell'Incorporata, una specifica relazione sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio 2015.

Attività di vigilanza

Alla luce delle informazioni pervenute, possiamo affermare quanto segue:

I sindaci della società Incorporata:

- hanno partecipato alle riunioni degli Organi Sociali ed ottenuto dal Liquidatore informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società, assicurandosi che le azioni deliberate e poste in essere fossero conformi alla legge ed allo statuto sociale, e non fossero manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea;
- hanno acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di loro competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni operative;
- hanno valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo - contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili di funzione, l'esame di documenti aziendali;
- non hanno ricevuto denunce ex art. 2408 c.c.;
- non hanno ricevuto esposti;
- non hanno rilasciato nel corso dell'esercizio pareri previsti dalla legge;
- non hanno evidenziato, nel corso dell'attività di vigilanza come sopra descritta, altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione;

Bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori della Incorporante, nella redazione del bilancio dell'incorporata, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423,

comma quattro, del codice civile, salvo l'osservanza di quanto previsto dall'art. 2490 Cod. Civ. e con gli adeguamenti resi opportuni in ragione dell'interruzione della continuità aziendale a seguito dello stato di scioglimento e liquidazione della società, nel rispetto dei principi di chiarezza, verità e correttezza sanciti dall'art. 2423 del Cod. Civ., come declinati dal Documento OIC n. 5.

Abbiamo constatato che la nota integrativa comprende il prospetto di cui all'articolo 2497 bis, comma 4, codice civile, riguardante l'Ente che ha esercitato l'attività di direzione e coordinamento.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c. precisiamo che nell'attivo dello stato patrimoniale non risultano né costi di impianto e di ampliamento, né costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità.

Conclusioni

Non essendo emerso alcun rilievo o riserva, considerando la specifica relazione sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio 2015 del Collegio uscente, il Collegio Sindacale sotto i profili di propria competenza, non rileva motivi ostativi circa l'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2015 della società Incorporata, così come redatto dagli Amministratori, che evidenzia una perdita imputata a Conto Economico nella fase di liquidazione di Euro 18.536.

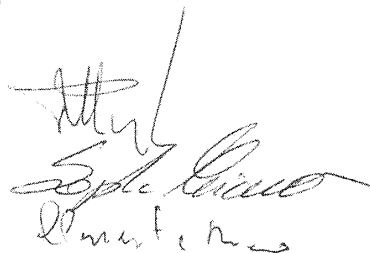
Genova, 10 Giugno 2016

Il Collegio Sindacale

Dott. Paolo Macchi

Dott.ssa Sophia Mariano

Dott. Clemente Bianco



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

Bilancio intermedio di liquidazione al 31 dicembre 2015
della Tunnel di Genova S.p.A. in liquidazione

Relazione della Società di Revisione Indipendente

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

**Al Consiglio di Amministrazione della
SOCIETA' PER IL PATRIMONIO
IMMOBILIARE S.P.IM. S.p.A.**

Relazione sul bilancio intermedio di liquidazione

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio intermedio di liquidazione della società Tunnel di Genova S.p.A. in liquidazione (la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli Amministratori della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.Im. S.p.A. per il bilancio intermedio di liquidazione

Gli Amministratori della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.Im. S.p.A (gli "Amministratori") sono responsabili per la redazione del bilancio intermedio di liquidazione che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità della Società di Revisione

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

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

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

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

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

Giudizio

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

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Carlo Lagana
Socio

Genova, 27 giugno 2016

Copia conforme all'originale trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Genova autorizzata con provv. prot. 17119 del 16 maggio 2002 del Ministero delle Finanze - Dipartimento delle Entrate - Ufficio delle Entrate di Genova.

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

L'anno 2016, il giorno 27 del mese di giugno, alle ore 15.00, presso la sede sociale, si è riunita, in prima convocazione, l'Assemblea Ordinaria di S.P.Im. S.p.A., con sede in Genova, Via di Francia I, capitale sociale Euro 136.355.000,00 i.v., iscritta al n. 332837 del R.E.A. di Genova, Codice Fiscale e Numero di registro delle Imprese 08866890158 e Partita IVA 03288300100, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

1. approvazione bilancio d'esercizio 2015 e bilancio consolidato 2015;
2. nomina società di revisione
3. determinazione compensi società di revisione

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

Per il Collegio Sindacale sono presenti il Presidente, Dott. Paolo Macchi e i Sindaci effettivi dott.ri Clemente Bianco e Sophia Mariano

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

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

Il Presidente, constatata la regolarità della convocazione, avvenuta, ai sensi dell'art. 10 dello statuto Sociale, a mezzo fax in data 07 giugno 2016, rilevata la presenza dell'intero capitale sociale di € 136.355.000,00, composto di n. 136.355 azioni da euro 1.000 cadauna, intestate al Comune di Genova, rappresentato dall'assessore Emanuele Piazza, dichiara l'Assemblea regolarmente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti posti all'Ordine del Giorno. Il Presidente dichiara aperta la seduta ed invita, con il consenso dell'Assemblea, a fungere da Segretario il dott. Marco Moggi.

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

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

Il Presidente dà lettura, all’Assemblea, del Bilancio della Società chiuso al 31.12.2015, del Bilancio Consolidato e del bilancio al 31.12.2015 dell’incorporata Tunnel di Genova S.r.l. in liquidazione, delle relative Relazioni sulla Gestione e delle Relazioni di Certificazione del Bilancio consolidato e civilistico redatte dalla Società di Revisione “Deloitte&Touche S.p.A.”.

Il Presidente del Collegio Sindacale dà lettura delle Relazioni del Collegio stesso al Bilancio di esercizio, al bilancio consolidato ed al bilancio di esercizio di Tunnel di Genova S.r.l. in liquidazione. Il Presidente dà atto che tutti i documenti, prima richiamati, sono rimasti depositati presso la sede sociale nei quindici giorni precedenti la presente Assemblea, ai sensi di legge.

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

delibera

di approvare il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2015 con la relativa Relazione sulla Gestione, il tutto come sopra allegato e di riportare a nuovo la perdita di € -2.704.367.

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

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

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

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

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

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

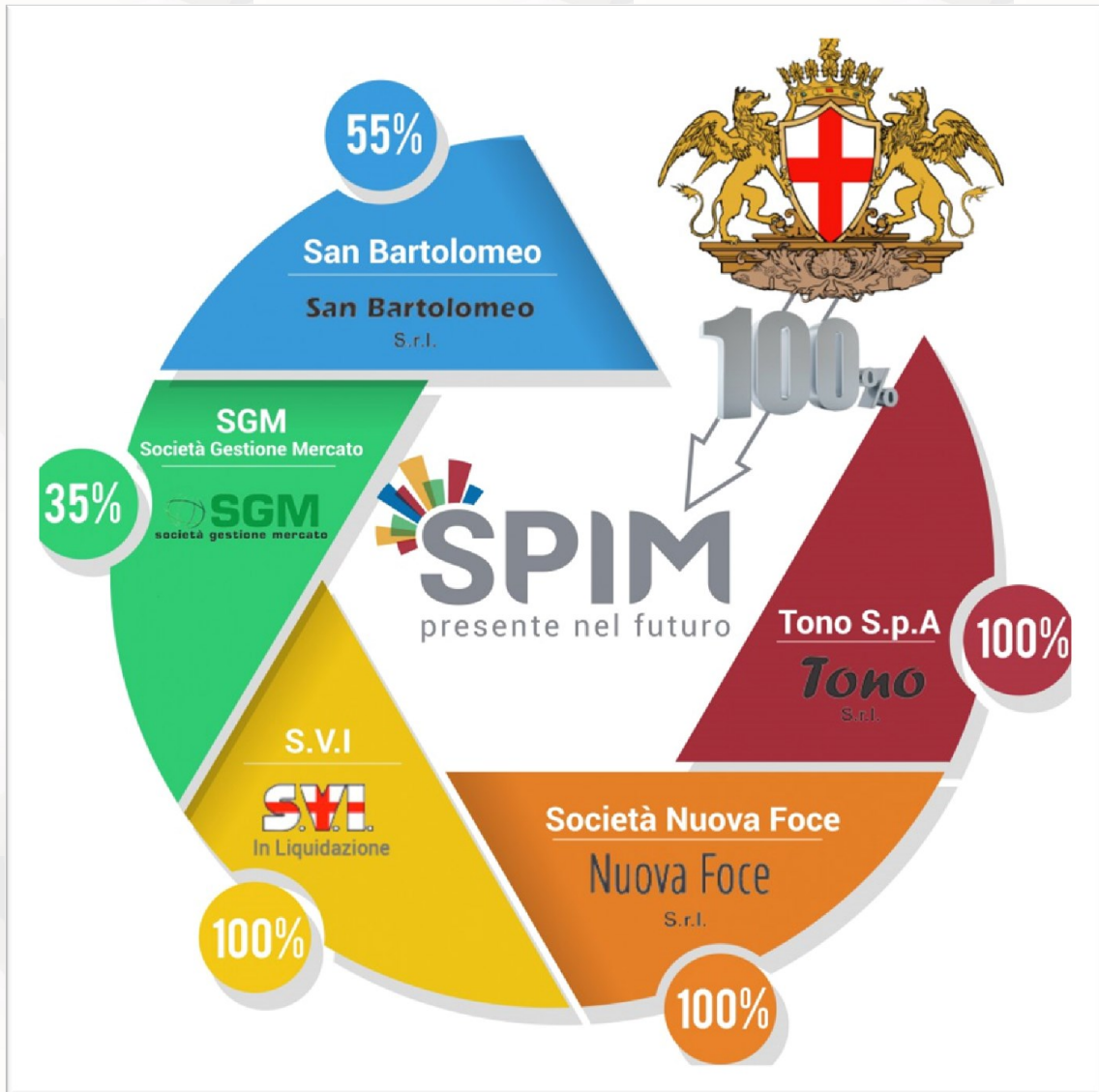
Letto, confermato e sottoscritto.

Il Segretario
(Marco Mogni)

Il Presidente
(Stefano Franciolini)

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

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



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 € - 2.704.367 dopo le imposte. (al netto di ammortamenti di € -1.754.378).


Il risultato negativo è imputabile alla mancanza di ripresa del mercato immobiliare e alla conseguente difficoltà di alienazione del patrimonio disponibile.


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 € 2 milioni di cui dedotta circa € 454.551) continui a produrre effetti sostanzialmente negativi sul bilancio d'esercizio.

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

Gruppo SPIM

SPIM spa 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 è la Società per la promozione del patrimonio immobiliare del Comune di Genova, parte cipata 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, SPIM ha un patrimonio di



SPIM è una società pubblica con una gestione strettamente manageriale basata sulla programmazione e il controllo costante del raggiungimento degli obiettivi di impresa.

circa 300 milioni di euro 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.

Progetti di Valorizzazione del Territorio

Dal Mercato Ortofrutticolo alle aree della Fiera passando per il Matitone, il Monastero delle Suore Domenicane, ville, capannoni industriali e migliaia di unità immobiliari, lo Sky Line di Genova in questi quindici anni è cambiato e cambierà grazie all'intervento di SPIM.



500 milioni di immobili venduti dal 2001 ad oggi

Era il 19 marzo del 2001: il Consiglio Comunale approva il programma di vendita di parte del patrimonio immobiliare del Comune di Genova. Tre mesi dopo lo stesso Comune vende a Tono S.p.A. (una società controllata da Spim) 1367 unità immobiliari ad uso abitativo e 98 immobili ad uso non abitativo in Genova, 15 unità immobiliari ad uso non abitativo fuori Genova.

Spim in questi quindici anni ha acquistato immobili per 500 milioni, addossandosi completamente il rischio di impresa e garantendo immediatamente all'azionista Comune di Genova un introito certo

e immediato, rivendendo sul mercato le unità abitative e non abitative a prezzi che favorissero l'accesso alla proprietà dell'abitazione.

Migliaia di persone in questi anni hanno avuto la possibilità di acquistare la casa con prezzi medi di mercato abbattuti del 30%. Oggi a fianco del soddisfacimento del bisogno primario di abitazione, attraverso gli alloggi dell'Edilizia Residenziale Pubblica, si sviluppa l'attività di Social Housing o formule innovative come il "Rent to Buy" .

SPIM in questi quindici anni diventa così protagonista del piano di vendita degli immobili del Comune ma anche attore di primo piano nella riconversione di aree fondamentali per lo sviluppo della città.

Nei prossimi anni saranno le aree del polo fieristico, già oggi proprietà di Spim, a cambiare il volto della città guidati dal Blue Print, il progetto che Renzo Piano ha regalato alla città.

Attività di compravendita commerciale

A partire dall'anno 2015 la società ha avviato un programma di miglioramento delle strategie di vendita implementando la funzione commerciale e orientando la propria strategia di vendita sul mercato introducendo nuovi strumenti di analisi dell'andamento del settore immobiliare, una più attenta analisi dello studio della concorrenza e nuovi strumenti di valutazione dell'immobile.



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

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

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

Nuovo Logo

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

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

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

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

Nuovo Regolamento di vendita

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Società controllate

Tono S.r.l. (controllata al 100%)

La società controllata Tono S.r.l. ha chiuso l'esercizio con un sostanziale equilibrio economico cui si è pervenuti nel corso del presente esercizio grazie anche all'utilizzo di parte del fondo oneri trasferito a Tono, per effetto della scissione totale di Tono Due in S.P.Im. S.p.A ed in Tono. Tale fondo, originariamente conferito alla Tono Due da parte del Comune di Genova, in sede di costituzione della società, per un importo pari a € 5 milioni per far fronte ad eventuali oneri o perdite connesse alle attività trasferite, in passato era stato in parte già utilizzato da Tono Due a copertura della perdita realizzata dalla stessa società nel 2003. Successivamente al 2003, avendo Tono Due sempre chiuso i bilanci con risultati economici positivi, gli amministratori non avevano ravvisato la necessità di utilizzare suddetto fondo.

Il dato complessivo delle unità vendute in esecuzione del programma di dismissione del patrimonio disponibile affidato dal Comune di Genova alla società Tono (anche in conseguenza dell'intervenuta incorporazione per scissione della Tono Due perfezionatasi nel luglio 2010), ammonta al 31 dicembre 2015 a 17 unità immobiliari di tipo abitativo.

Alla data della presente Relazione la Vostra Società è proprietaria di 1.061 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 2015, costituisce l'ottavo esercizio di liquidazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

La società ha chiuso l'esercizio in pareggio.

Nuova Foce s.r.l.

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

Padiglione "S" - Edificio a pianta poligonale 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.

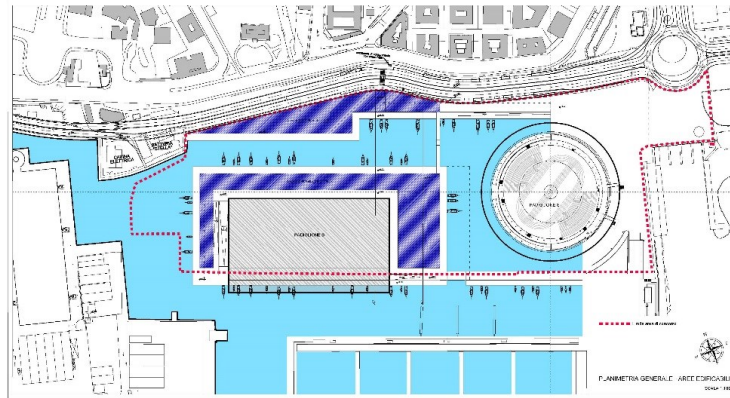
Palazzina Uffici - Edificio costituito da due parallelepipedi rettangolari allineati e sfalsati tra loro, caratterizzato da una struttura in cemento armato e una copertura piana. L'edificio si sviluppa su tre piani - interrato, piano terra e piano primo. Il Fabbricato ha una superficie lorda di mq. 2.033.

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

Il Fabbricato ha una superficie lorda di mq. 1.845.

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

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



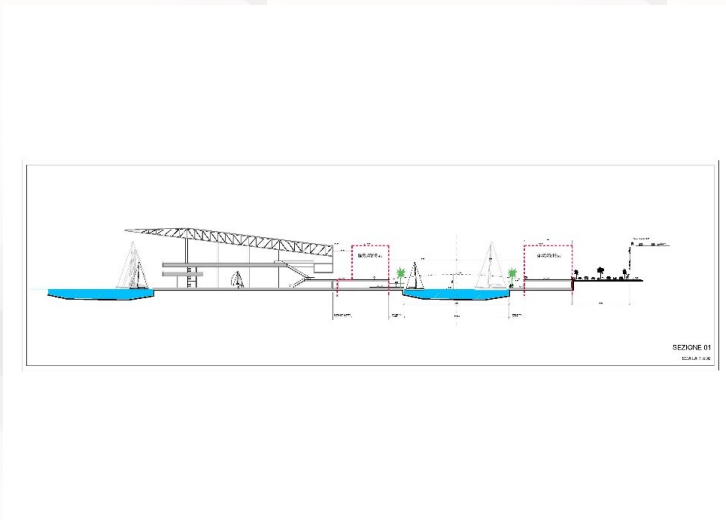
In data 21 aprile 2015 il Comune di Genova e la controllante S.P.Im. S.p.A. hanno presentato, tra l'altro, all'interno del Convegno "Patrimonio Genova" tenuto a Palazzo Ducale, la nuova versione del Progetto dello studio Renzo Piano, denominato "Blue Print" che andrà ad interessare anche le aree di attuale proprietà di nuova Foce srl da cui è emerso un possibile potenziale interessamento di investitori privati a patto che il progetto sia integrato con un disegno organico che definisca la vocazione dell'area che va dalla Fiera di Genova al Porto Antico.

Il giorno 23 settembre 2015 la Renzo Piano Building Workshop s.r.l. ha ufficialmente donato al Comune di Genova, alla Regione Liguria e all'Autorità portuale il "Blue Print". Preso atto di questa donazione in data 30/07/2015 con delibera di giunta n. 185/2015 il Comune di Genova ha ufficialmente accettato la donazione della RPBW. Inoltre con delibera di giunta n. 16/2016 "indirizzi in ordine di attuazione del Blueprint" il Comune di Genova ha affidato congiuntamente agli uffici comunali e alla SPlm lo sviluppo del progetto di realizzazione del Blueprint.

Per passare dal Blueprint ad un progetto effettivamente realizzabile sono necessari approfondimenti di carattere tecnico ed è indispensabile sviluppare progetti architettonici che coniughino alta qualità ed equilibrio economico, fermo restando che l'operazione è comunque, almeno in parte, incentrata su importanti opere pubbliche e non può quindi prescindere da investimenti pubblici dedicati, soprattutto per quanto riguarda il settore di pertinenza dell'Autorità

Portuale. Il riempimento del porticciolo duca degli Abruzzi, destinato allo sviluppo delle riparazioni navali, e l'escavazione del canale retrostante, fattore chiave della riqualificazione urbanistica di questa porzione di città. I progetti urbanistico - architettonici dovranno essere ovviamente congruenti con le linee guida del Blueprint ma al tempo stesso dovranno essere improntati alla ricerca di soluzioni economicamente equilibrate che possano attrarre l'interesse di investitori internazionali.

Elemento caratterizzante il Blueprint è quindi, come si è detto, il canale nella sua doppia valenza di elemento di qualità e di substrato per il preventivo trasferimento delle attività nautiche del porticciolo duca degli Abruzzi e la ricostruzione delle volumetrie da demolire per poterlo realizzare, soprattutto quelle di maggiori dimensioni, collocate nel settore di levante, coincidente con le proprietà del Comune di Genova e della società comunale Nuova Foce.



Ulteriore elemento di rilievo per garantire un elevato risultato qualitativo è l'indizione di uno o più concorsi di progettazione, di respiro internazionale, che catalizzino l'attenzione su Genova, richiamando sia i grandi nomi del panorama internazionale, sia i giovani architetti

interessati a cimentarsi su un tema estremamente complesso, stimolante e qualificante per importanza culturale e risonanza mondiale.

Il Comune e la sua società controllata SPIM (attraverso Nuova Foce) sono convinti che il concorso di progettazione sia lo strumento più idoneo per ottenere un maggior risalto internazionale per una operazione di riconversione urbanistica, di riqualificazione ambientale e di sviluppo produttivo che ha pochi uguali a livello nazionale ed internazionale, tanto più in un contesto delicato ma estremamente qualificato come quello del litorale di una città che ha fatto la storia del

Mediterraneo e d'Europa. Di conseguenza Comune e SPIM ritengono fondamentale innescare il processo di trasformazione bandendo un concorso di progettazione relativo alle aree propria pertinenza, comprendendo anche l'imbocco principale del nuovo canale costiero, localizzato in corrispondenza dell'edificio ex NIRA, a contatto con le aree del demanio portuale, questo ambito, fra l'altro, è quello suscettibile di maggiori margini di manovra, dal momento che lo spazio da trasformare è più ampio, in quanto possono essere prese in considerazione articolazioni volumetriche meno vincolanti ed in quanto è possibile anche esaminare l'eventualità di demolire la parte terminale della strada sopraelevata per trasformarla in un viale stradale di carattere urbano, collocato al livello del suolo, al piede di corso Saffi, in modo da favorire l'integrazione del nuovo insediamento con la struttura urbana circostante. Per portare avanti un concorso così impegnativo è però opportuno coinvolgere tutta la città, anche ricercando sponsor attraverso un'operazione di crowdfunding condotta in maniera organica, coinvolgendo le istituzioni direttamente interessate - a partire dalla Regione Liguria e dall'Autorità Portuale - e richiedendo all'imprenditoria genovese un impegno specifico, mirato alla concretizzazione di una iniziativa che può risultare vincente per il rilancio dell'intera città, come a suo tempo lo fu l'operazione di trasformazione del porto antico.

La società ritiene che il concorso internazionale di idee e i successivi obiettivi che esso si propone consentiranno una valorizzazione dell'area e il conseguente recupero dei costi sostenuti nei primi anni di avvio della società. Tale valorizzazione potrà concretizzarsi nel corso del prossimo biennio.

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

Il Bilancio della San Bartolomeo Srl riporta un utile netto pari ad € 272.720 con una distribuzione del dividendo pari ad € 149.996.

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

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

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

Società collegate

S.G.M. S.C.p.A. (partecipata al 35%)

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 nella sua attività di Holding ha coadiuvato la società nella ricerca di nuovi locatari all'interno della struttura mercatale con risultati positivi.

La società ha realizzato nell'anno 2015 una perdita di esercizio pari a € 86.278.

Gestione immobili di proprietà

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

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

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

Come già riferito in occasione della relazione di bilancio riferita ai precedenti due esercizi, la Vostra Società ha avviato, in ottemperanza alle indicazioni ricevute dalla Civica Amministrazione, un processo di valorizzazione immobiliare che prevede la demolizione dell'immobile sito in Via Maritano 9 e la successiva realizzazione di alloggi da concedersi in locazione a canone concordato,

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

Torre Nord: Contratto di locazione con il Comune di Genova

La Società ha in essere con il Comune di Genova un contratto di locazione pluriennale stipulato il 03/08/2015 e decorrente a partire dal 1/05/2015 fino alla data del 30/12/2023, 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 Wurt 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 2014 ha avuto regolare prosecuzione il contratto di locazione, registrato al n. 10204 il 15 dicembre 2008, relativo ai piani 20°, 21°, 22° e 23°, nonché a n. 100 posti auto, con inizio il 1° ottobre 2009 e durata sei anni, (scadenza 30/09/2015), tacitamente prorogabili di altri sei, soggetto ad adeguamento ISTAT sulla base del 75% dell'indice FOI, con pagamento del canone in rate trimestrali anticipate.

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

Contratto di locazione dei locali da adibire a servizio di ristorazione

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

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

Altri contratti

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

Locali già affittati a Matitone Travel S.R.L.: nel mese di dicembre 2011, anticipatamente rispetto alla scadenza del contratto, i locali sono stati riconsegnati a S.P.Im. e sono al momento vuoti e liberi per un nuovo contratto di locazione.

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

Centro Sanitario

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

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

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

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

Attività di manutenzione ordinaria e straordinaria

Anche nell'anno 2015 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.

È rimasta di diretta gestione della Società, la manutenzione degli ascensori per l'accesso ai piani dal 9° al 24°, affidati con contratto perfezionatosi nel 2011, alla società Kone. Il contratto è scaduto il 7 aprile 2015. A partire da tale data è stata data all'amministrazione di condominio la gestione degli impianti elevatori, formalizzando contratto con nuovo operatore che prevede anche il rifacimento totale della parte impiantistica, escluse le cabine di 13 impianti.

L'importo complessivo di tutti degli interventi di manutenzione straordinaria operati ammonta a € (184.922,46 per il condominio A. iscritto tra le immobilizzazioni materiali.

Nuovo Mercato Ortofrutticolo di Bolzaneto

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

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

Nel corso dell'anno 2013 è stato definitivamente emesso il certificato di collaudo relativo ai lavori di costruzione dell'immobile eseguiti da un raggruppamento di imprese con Cogel mandataria. La

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

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

Nel corso dell'anno 2014 è stato effettuato un campo prova su una superficie di mq 1000 circa per il rifacimento della copertura, atto a testare una soluzione risolutiva al problema delle infiltrazioni. Dopo il ciclo invernale e a seguito delle abbondanti piogge, il campo prova ha dato gli effetti sperati annullando completamente, nella porzione oggetto del campo prova, le infiltrazioni. Alla luce dei risultati ottenuti la società ha deciso di estendere la soluzione tecnica all'intera copertura. Alla data odierna è stata affidata la progettazione ad una società di ingegneria la quale sta ultimando le verifiche tecniche per la redazione dello stesso. L'importo stimato dei lavori si aggira intorno ad € 1.800.000 e verrà appaltato presumibilmente nel 2017. Nello stesso progetto è stata inserita la manutenzione straordinaria delle travi in acciaio e la realizzazione dei camminamenti in copertura.

Parallelamente, nel corso del 2015, è 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. Le operazioni peritali, che al momento sono in corso in corso di conclusione, si sono protratte oltre le aspettative per via dell'inverno scarsamente piovoso.

Mercato dei fiori e complesso di Via Giotto 1

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

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

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

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

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

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

Con Disposizione Regionale del Direttore n. 156/2010, il progetto proposto da S.P.Im. è stato giudicato ammissibile al contributo pubblico e prevede la realizzazione di n. 50 alloggi residenziali per complessivi 3.405,51 mq di S.C.R. e un costo riconoscibile totale di € 8.751.663,72.

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

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

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

Nel corso dell'anno 2012 sono stati affidati e realizzati i lavori di preparazione area consistenti sostanzialmente nella demolizione dell'edificio esistente e nella realizzazione di una nuova cabina elettrica ed è stato avviato l'iter autorizzativo per la realizzazione dei lavori di seconda fase inerenti la realizzazione del nuovo edificio. L'iter autorizzativo della seconda fase ha subito un rallentamento

a causa di osservazioni formulate in merito al progetto da un comitato di residenti e si è reso necessario un adeguamento del progetto. Allo stato attuale la società è in attesa del definitivo rilascio del titolo autorizzativo, atteso nel corso del 2015. Successivamente sarà dato avvio alla procedura ad evidenza pubblica per la selezione dell'impresa realizzatrice. L'inizio dei lavori della nuova costruzione è ipotizzabile per l'anno 2016.

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

Regolamenti interni

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

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

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

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

Contenziosi

Contenzioso con Agenzia delle Entrate

Conferimento in conto aumento capitale

In data 5 ottobre 2010 l'Agenzia delle Entrate ha notificato alla Società l'avviso di rettifica e liquidazione 24 settembre 2010, n. TLH 20081T013535000, con il quale, mentre sono stati ritenuti congrui i valori dichiarati all'atto del conferimento immobiliare in conto aumento del capitale del 3 ottobre 2008 dal Comune di Genova a S.P.Im. per gli immobili di Via Sottoripa 5 e di Viale IV Novembre 3, sono stati rettificati i valori delle altre unità immobiliari, in particolare elevando ad €

24.508.881 (arrotondato ad € 24.500.000) il valore dell'edificio di Via Ilva 3/5 (Corso Mentana, 4 e Via Corsica 6) e a € 4.547.116 (arrotondato ad € 4.540.000) il valore dell'edificio di Via Gualco 68.

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

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

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

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

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

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

Acquisizione immobile di Via Dassori 5

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

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

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

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

Operazioni straordinarie

Fusione Tunnel di Genova

In data 6 novembre 2015, con attuazione in data 15 febbraio 2016, è avvenuta la fusione tra la S.P.Im. S.p.A. e la Tunnel di Genova S.p.A. in liquidazione in attuazione di quanto disposto dal piano di riordino delle società partecipate del comune di Genova.

Conferimento conto capitale della partecipazione del 10% di SGM

In data 22 dicembre 2015 il Comune di Genova ha conferito alla società in conto aumento capitale il 10% della società SGM Scpa portando così l'attuale partecipazione della Società in SGM dal 25% al 35%.

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

In data 11 aprile 2016 è stata pubblicata la selezione concorrenziale per la vendita di 101 immobili per un valore complessivo di oltre sette milioni di euro.

In data 5 maggio è entrata nel vivo la procedura di vendita del complesso immobiliare tra Salita della Tosse e Salita della Misericordia con accesso da Via San Vincenzo.

L'intero lotto ha una superficie di 687 mq e comprende cinque corpi di fabbrica con sedime di pertinenza di cui due parzialmente demoliti, con una superficie agibile complessiva di circa 1.100 mq più gli accessori.

Un'operazione di ricostruzione e sostituzione edilizia promossa da Spim Genova con la possibilità di ricavare un nucleo di residenze nel centro città. Il complesso si trova infatti in zona strategica e centrale ma in una zona silenziosa, in contesto ricco di verde e a contatto con il soprastante Parco dell'Acquasola.

Il complesso si affaccia su Via San Vincenzo, tuttora una delle strade più vive del centro città, che dopo la pedonalizzazione con il rifacimento della sede stradale, ha consolidato il suo importante

ruolo commerciale. La zona è posta lungo il percorso più comodo che collega la Stazione ferroviaria di Brignole con il centro città.

Personale dipendente

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

La società conta 12 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 1 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 costi complessivi registrati a bilancio per il personale ammontano a € 634.548.

Evoluzione prevedibile della gestione

In prosecuzione all'attività già svolta nel corso del 2015 la Società rafforzerà la sua attività di sub holding del Comune di Genova, ampliando i servizi offerti alle sue società partecipate e collegate, rafforzando la sua attività di direzione strategica e di coordinamento delle dinamiche economiche,

ampliando i servizi offerti e le aree di intervento, rafforzando qualora fosse necessario le quote di partecipazione.

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

Principali rischi e incertezze

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

Rischio di mercato

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

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

Rischio di liquidità

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

Rischio di credito

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

Struttura economico finanziaria della Società

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

Indicatori di struttura e situazione finanziaria

(importi migliaia di €)

	2015	2014
Capitale Circolante Netto	45.837	50.195
Margine di tesoreria	29.778	34.143
Margine di struttura	21.833	26.053

Indicatori di struttura e situazione patrimoniale

	2015	2014
Indipendenza finanziaria	81,33%	79,34%

Indicatori di struttura e situazione economica

	2015	2014
ROI	-1,97%	-1,97%

Conto economico riclassificato della produzione effettuata
 (importi migliaia di euro)

	2015	2014
Valore della produzione operativa	7.770	8.700
- Costi esterni operativi	(8.312)	(9.424)
VALORE AGGIUNTO	(542)	(724)
Spese per lavoro dipendente	(634)	(603)
MOL	(1.176)	(1.327)
- Ammortamenti e accantonamenti	(1.757)	(1.745)
REDDITO OPERATIVO	(2.933)	(3.072)
+/- Risultato della gestione finanziaria	21	4.138
+/- Rivalutazioni/Svalutazioni	0	0
+/- Risultato della gestione non caratteristica	0	0
REDDITO CORRENTE	(2.912)	1.066
+/- Risultato della gestione straordinaria	219	(101)
REDDITO ANTE IMPOSTE	(2.693)	965
- Imposte dell'esercizio	(12)	(117)
REDDITO NETTO	(2.705)	848

Stato Patrimoniale "Finanziario"
 (importi migliaia di euro)

Impieghi	2015	2014	Fonti	2015	2014
Immobilizzazioni immateriali	13	14	Patrimonio netto	121.350	124.023
Immobilizzazioni materiali	38.117	39.601			
Immobilizzazioni finanziarie	61.382	58.355	Passività consolidate	24.004	24.142
Totale immobilizzazioni	99.512	97.970	Capitale permanente	145.354	148.165
Rimanenze	16.059	16.052	Passività correnti	3.844	8.159
Liquidità differite	24.086	32.071			
Liquidità immediate	9.536	10.231			
Totale attivo circolante	49.681	58.354	Capitale corrente	3.844	8.159
TOTALE IMPIEGHI	149.193	156.324	TOTALE FONTI	149.198	156.324

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.

SPIM

CREDITI	DEBITI
	debiti

	crediti comm.li	crediti finanziari	crediti vari a breve	debiti comm.li	finanziari dividendi	debiti vari a breve
Comune Genova	31.500	0	23.319	7.523	0	88.627

totali 31.500 0 23.319 7.523 0 88.627

54.819 96.150

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

totali 3.303.813 32.787 566.184 0 4.579 0

3.902.784 4.579

TONO

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

totali	0	0	4.742	27.197	0	454
	4.742			27.651		

	RICA VI			COSTI		
	proventi immobiliari	prestazioni di servizio	altri proventi	prestazioni di servizio	immobili da rivendere	
Comune Genova	0	0	0	0	454	0

totali	0	0	0	0	454	0
	0			454		

	CREDITI		DEBITI	
	crediti finanziari	crediti c/c comm.li corrispond.	debiti finanziari	debiti c/c comm.li corrispond.
Aster				
Amt	171.470			
Iren				

28

Amiu GE

totali 171.470 0 0 0 0 0

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

[Altre informazioni](#)

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

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

La Società non dispone di sedi secondarie.

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

Si rammenta che il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto, ai sensi dell'Art. 2364, 2° comma del Codice Civile, di avvalersi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31/12/15, in considerazione delle particolari esigenze connesse alla possibilità di disporre dei bilanci approvati delle imprese controllate e collegate per la valutazione delle stesse nel bilancio al 31/12/15.

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 2015, così come Vi è stato presentato, da cui emerge la perdita di esercizio pari ad € -2.704.367 che si propone di portare a nuovo.

Genova, 27 maggio 2016

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.

**SOCIETÀ PER IL PATRIMONIO
IMMOBILIARE S.P.IM. S.p.A.**
Bilancio d'esercizio e bilancio consolidato
al 31 dicembre 2015

Relazioni della Società di Revisione Indipendente

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 2015, dal conto economico 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 fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità della Società di Revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio 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, comma 3, del D. Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

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

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

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio 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 fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio 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 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Altri aspetti

Ai sensi dell'art. 2497-bis del Codice Civile, la Società ha indicato di essere soggetta a direzione e coordinamento da parte del Comune di Genova e, pertanto, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio del Comune di Genova. Il nostro giudizio sul bilancio d'esercizio della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.IM. S.p.A. non si estende a tali dati.

Richiamo d' informativa

Senza modificare il nostro giudizio, richiamiamo l'attenzione sulle informazioni fornite dagli Amministratori nella nota integrativa, nel paragrafo Immobilizzazioni Materiali, in merito ai criteri per la rilevazione dell'operazione di vendita con patto di retro locazione (*lease back*) del complesso immobiliare denominato "Torre Nord" effettuata nel 2003 e agli effetti che risulterebbero sul bilancio d'esercizio 2015 qualora tale operazione fosse stata contabilizzata secondo i criteri previsti dal documento O.I.C. 1 - "I principali effetti della Riforma del Diritto Societario sulla redazione del bilancio d'esercizio", la cui emanazione ed entrata in vigore sono avvenute successivamente all'esercizio di effettuazione della suddetta operazione.

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.I.M., con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2015. 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 2015.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Carlo Lagana
Socio

Genova, 10 giugno 2016

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 2015

Signor Azionista,

il bilancio di esercizio chiuso al 31 Dicembre 2015, redatto dagli Amministratori ai sensi di Legge e da questi regolarmente comunicato al Collegio Sindacale, evidenzia una perdita di esercizio di € **2.704.367=**.

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 31.12.2015 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 il Consiglio di Amministrazione 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, 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 31.12.2015 rileviamo quanto segue.

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

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

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

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

La Società di revisione incaricata del controllo contabile non ha segnalato fatti di rilievo anche con riferimento alle verifiche svolte sul progetto di Bilancio 2015, attestando che lo stesso è redatto con chiarezza e che rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Società.

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

Genova, 10 Giugno 2016

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.



UNIONE ITALIANA DELLE CAMERE DI COMMERCIO
INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA

ALLEGATO N. 1

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

Codice univoco di identificazione della pratica | 720R0852

I sottoscritti dichiarano

A) Procura di conferire al sig. <u>ROBERTO DIMETTI</u> procura speciale per l'esecuzione delle formalità pubblicitarie di cui alla sopra identificata pratica.
B) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sulla corrispondenza degli allegati di attestare in qualità di amministratori - ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci - la corrispondenza delle copie dei documenti (non notarili) allegati alla precitata pratica ai documenti conservati agli atti della società.
C) Domiciliazione di eleggere domicilio speciale, per tutti gli atti e le comunicazioni inerenti il procedimento amministrativo, presso l'indirizzo di posta elettronica del soggetto che provvede alla trasmissione telematica, a cui viene conferita la facoltà di eseguire eventuali rettifiche di errori formali inerenti la modulistica elettronica. (nel caso in cui non si voglia domiciliare la pratica presso l'indirizzo elettronico del soggetto che provvede alla trasmissione telematica occorre barrare la seguente casella *)
D) Cariche sociali (rilevante nelle sole ipotesi di domanda di iscrizione della nomina alle cariche sociali) che non sussistono cause di ineleggibilità ai fini dell'iscrizione delle cariche assunte in organi di amministrazione (art. 2383 c.c.) e di controllo (art. 2400 c.c.) della società (

	COGNOME	NOME	QUALIFICA (amministratore, sindaco, ecc.)	FIRMA AUTOGRAFA
1	FRANCOLINI	STEFANO	AMM. DE. DELEGATO	
2				
3				
4				
5				
6				

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

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

Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà

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

- ai sensi dell'art. 46.1 lett. u) del D.P.R. 445/2000 di agire - anche in qualità di procuratore speciale (sopra lettera A) o di procuratore incaricato ai sensi dell'art. 2209 c.c. (con procura depositata per l'iscrizione nel registro delle imprese di _____ n. prot. _____) - in rappresentanza dei soggetti che hanno apposto la propria firma autografa nella tabella di cui sopra.