

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

Sede in GENOVA – VIA DI FRANCIA 1

Capitale Sociale € 136.324.000=

N° Reg. Imprese di Genova e Codice Fiscale 08866890158

N° REA 332837

NOTA INTEGRATIVA

CRITERI DI FORMAZIONE E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il bilancio d'esercizio al 31/12/2012 della Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.Im. S.p.A." (di seguito "S.P.Im."), di cui la presente nota costituisce parte integrante, ai sensi dell'art. 2423 Codice Civile, è stato predisposto in conformità alle vigenti leggi che ne disciplinano la redazione, integrate dai principi contabili elaborati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.). Il Bilancio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili, regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 – 2423-ter – 2424 – 2424-bis – 2425 – 2425-bis Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423-bis Codice Civile e criteri di valutazione conformi al disposto dell'art. 2426 Codice Civile. Tali criteri non si discostano da quelli osservati per la redazione del bilancio del precedente esercizio.

Non si sono verificati casi eccezionali, che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 e 2423-bis, comma 2, Codice Civile.

Il Bilancio è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa ed è corredato dalla Relazione degli Amministratori sulla Gestione.

Lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico esprimono i valori arrotondati all'unità di Euro. Gli importi contenuti nella Nota Integrativa, qualora non diversamente precisato, sono espressi in unità di Euro.

La valutazione delle voci di Bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché alla funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato. Pertanto ai fini delle appostazioni contabili, viene data prevalenza alla sostanza economica delle operazioni. Gli utili sono inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura del periodo, mentre si tiene conto dei rischi e delle perdite anche se conosciuti successivamente.

Vengono segnalati qui di seguito i criteri di valutazione specificamente adottati per la redazione di questa situazione contabile.

PRINCIPI DI REDAZIONE

In particolare e conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza e in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi e i costi nel rispetto della competenza temporale e indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio.

Non è stato effettuato alcun raggruppamento o alcuna omissione nelle voci previste dagli schemi obbligatori ex artt. 2424 e 2425 Codice Civile, eccetto che per quelle precedute da numeri arabi o

lettere minuscole, omesse in quanto non movimentate nell'importo in entrambi gli esercizi inclusi nel presente bilancio.

Le informazioni sulla situazione della Società e sull'andamento della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, vengono fornite nella relazione sulla gestione.

1) I CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2012, in osservanza dell'art. 2426 Codice Civile, non risultano modificati rispetto a quelli utilizzati per la redazione del bilancio dell'esercizio precedente.

I criteri di valutazione e i principi contabili adottati sono esposti nel seguito per le voci più significative.

- Le "Immobilizzazioni immateriali". Rappresentano costi che hanno utilità pluriennale; sono esposte al valore originariamente sostenuto, ridotto degli ammortamenti direttamente effettuati in relazione alla utilità futura di detti costi; in caso di utilizzo indeterminato, l'ammortamento è effettuato in cinque anni. I costi di impianto ed ampliamento sono iscritti nell'attivo previo consenso del Collegio Sindacale e sono ammortizzati in un periodo non superiore a cinque anni.
- Le "Immobilizzazioni materiali" comprendono i terreni, i fabbricati, gli impianti e altri beni; sono iscritte in bilancio al costo di acquisto, di conferimento o di costruzione, comprensivo degli oneri accessori sostenuti per la messa in funzione del bene, le attività materiali il cui costo è attendibilmente determinabile e dalle quali è probabile che derivino per la Società futuri benefici economici; dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate; l'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base della vita utile dell'immobilizzazione rappresentata dalle seguenti aliquote seguendo, ad eccezione di quanto sotto specificato, il medesimo criterio utilizzato negli esercizi precedenti ritenuto rappresentativo della vita utile dei beni:

| | |
|--|-------|
| • Migliorie, impianti elettrici, di condizionamento, idraulici | 8,0% |
| • Mobili e arredi | 12,0% |
| • Altri impianti | 12,5% |
| • Automezzi | 20,0% |
| • Macchine elettroniche | 20,0% |
| • Fabbricati | 3,0% |

Nell'esercizio in cui il cespite viene acquisito l'ammortamento viene ridotto forfetariamente alla metà, nella convinzione che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione della distribuzione temporale degli acquisti nel corso dell'esercizio.

Nel bilancio si è provveduto a separare il valore dei terreni incluso nel valore dei fabbricati secondo la percentuale forfetariamente stabilita del 20%. I terreni non sono assoggettati ad ammortamento. L'immobile adibito a mercato ortofrutticolo, pervenuto alla Società in seguito alla fusione della controllata S.C.M., ha un periodo di ammortamento pari alla durata del diritto di superficie (con scadenza 13 gennaio 2040). Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, le immobilizzazioni vengono corrispondentemente svalutate. Se negli esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

Segnaliamo, inoltre, che nel corso dell'esercizio 2011 l'immobile sito in via Maritano, oggetto di un intervento per la realizzazione di alloggi a canone agevolato o concordato, era stato riclassificato dalla voce "magazzino" alla voce "immobilizzazioni in corso" al suo valore originario maggiorato dei costi sostenuti nel corso del 2011 e degli ulteriori costi sostenuti nel corso del 2012.

- Le "Immobilizzazioni finanziarie".

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

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

- Tra le "Rimanenze di immobili da rivendere" sono iscritti esclusivamente gli immobili destinati alla vendita che sono valutati al minore tra il costo di acquisto o di conferimento e il valore di

presunto realizzo desumibile da transazioni di immobili simili per zone e tipologia. Il costo include tutti i costi di acquisto e i costi sostenuti per portare le rimanenze nelle condizioni in cui si trovano alla data di Bilancio al costo di acquisto, incrementato dell'imposta di registro versata all'atto dell'acquisto stesso e delle le spese notarili (oneri accessori), nonché dei lavori straordinari realizzati che costituiscono un incremento del valore dell'unità immobiliare). Trattandosi tipicamente di beni non fungibili, il costo delle rimanenze viene valutato in modo specifico. Nel caso in cui il valore di presumibile realizzo non consentisse il recupero integrale di tali costi, la Società procederebbe a effettuare la conseguente svalutazione.

- I "Crediti" sono iscritti al valore di presunto realizzo; l'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è ottenuto mediante apposito fondo.
- Le "Disponibilità liquide" sono iscritte al valore nominale.
- I "Fondi Rischi ed Oneri" sono stanziati, sulla base della migliore stima che gli elementi a disposizione consentono, per coprire perdite o debiti, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono esattamente determinabili né l'ammontare né la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile effettuata sulla base degli elementi a disposizione. Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri, si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio. Non si tiene conto dei rischi di natura remota. La voce "Altri fondi per rischi ed oneri" include il fondo residuo rilevato all'atto del conferimento degli immobili dal Comune di Genova (come da delibera del Consiglio Comunale n. 194/2002) e destinato a coprire le perdite eventualmente derivanti dall'attività di realizzazione degli stessi e le perdite su crediti iscritti e riferiti a tali immobili.
- Il "Fondo trattamento di fine rapporto". rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti alla fine dell'esercizio in conformità alle disposizioni delle leggi vigenti e del contratto collettivo nazionale di lavoro, al netto di eventuali anticipi corrisposti.
- I "Debiti" sono iscritti al valore nominale, che corrisponde alle effettive obbligazioni della Società.
- I "Ratei e Risconti" sono determinati facendo riferimento al principio di competenza temporale dei costi e dei ricavi comuni a due o più esercizi.

- Le "Imposte sul reddito" sono determinate sulla base di una realistica valutazione della previsione degli oneri d'imposta da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale; vengono stanziare "imposte anticipate e differite" sulle differenze di natura temporanea tra il risultato imponibile ai fini fiscali e quello risultante dal bilancio redatto secondo le norme di legge. Le imposte anticipate sono iscritte solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero. La Società, quale soggetto controllante, si è avvalsa della possibilità di optare per il consolidato fiscale nazionale in base al quale si determina un'unica base imponibile per il gruppo di imprese che vi partecipano, in misura corrispondente alla somma algebrica degli imponibili di ciascuna di esse, senza che la percentuale di possesso influisca sulla determinazione dell'imponibile.
- I "Ricavi" per vendite sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà delle unità immobiliari, che normalmente si identifica con la stipula dell'atto notarile di compravendita, o dell'effettuazione del servizio, e sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza.
- I "Costi" sono riconosciuti quando relativi a beni e servizi consumati nell'esercizio o quando non si possa più identificare l'utilità futura degli stessi.
- Gli "Interessi" sono contabilizzati secondo il principio della competenza temporale.
- "Impegni e Garanzie". Le garanzie sono valorizzate per l'importo residuo del debito o di altra obbligazione eventualmente garantita. Gli impegni di acquisto sono determinati in base a quanto deve essere eseguito sui contratti in corso.
- La redazione del bilancio richiede da parte della Direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che possono avere effetto su alcuni valori di bilancio. I risultati effettivi potranno differire da tali stime. Le stime sono utilizzate per valutare le gli accantonamenti per rischi e le svalutazioni dell'attivo, il periodo di vita utile dei beni aziendali e le imposte. Le valutazioni effettuate sono periodicamente rivate e i relativi effetti immediatamente recepiti in bilancio.

2) I MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

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

BI) Immobilizzazioni immateriali

BII) Immobilizzazioni materiali

BIII) Immobilizzazioni finanziarie.

Lease Back Edificio Torre Nord

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

Il bene, oggetto di locazione finanziaria, è esposto in bilancio contabilizzando i canoni di leasing quali costi di esercizio.

Si segnala che nell'esercizio successivo alla citata operazione di *lease back*, in data 25 ottobre 2004 è stato emesso il documento OIC 1 "I principali effetti della Riforma del Diritto Societario sulla redazione del bilancio d'esercizio" che disciplina tra gli altri il trattamento contabile delle operazioni di *lease back* se classificabili come leasing finanziario. I precetti di tale documento sono da applicarsi prospetticamente; tuttavia per una completa informativa si evidenzia che qualora la Società avesse contabilizzato l'operazione alla luce di tale documento e pertanto riscontato la plusvalenza originariamente determinatasi (€ 21.233.000) lungo la durata del contratto il risultato dell'esercizio sarebbe superiore di circa € 1.064 migliaia ed il patrimonio netto inferiore di circa € 11.657 migliaia al lordo dell'effetto fiscale teorico.

Leasing primi 7 piani "Matitone".

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

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

Partecipazioni

Il costo della partecipazione in San Bartolomeo, già ridottosi nell'esercizio 2010 da € 5.100.000 a € 2.350.000 per effetto di una distribuzione della riserva di conferimento, si è ulteriormente ridotto nel 2011 da € 2.350.000 a € 700.000 per effetto di un'altra distribuzione della riserva di conferimento. Nel 2012 non si sono avute variazioni.

Similmente non si registrano variazioni riguardanti la partecipazione S.V.I. Società Vendite Immobiliari S.r.l. in liquidazione (di seguito "S.V.I."), costo già azzerato nel corso del bilancio 2010, nonché la partecipazione di minoranza (25%) in S.G.M. Società Gestione Mercato S.C.p.A. (di seguito "S.G.M."), iscritta in bilancio a € 78.500 contro un patrimonio netto *pro-quota* di € 119.804.

Sono riportate in allegato le movimentazioni delle partecipazioni e al paragrafo 5) i dati essenziali delle partecipate e il confronto con il patrimonio netto pro quota rispetto all'ultimo bilancio approvato.

3) COMPOSIZIONE DELLE VOCI COSTI D'IMPIANTO E DI AMPLIAMENTO E COSTI DI RICERCA, DI SVILUPPO, DI PUBBLICITÀ, NONCHÈ LE RAGIONI DELLA ISCRIZIONE E I RISPETTIVI CRITERI DI AMMORTAMENTO.

Tali poste risultano interamente ammortizzate alla data del presente bilancio.

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

Le variazioni significative, per rilevanza d'importo e per tipologia dei fatti amministrativi che le stesse sottendono sono le seguenti.

- *Rimanenze immobili da rivendere* (voce CI 4 dell'attivo):

| | Saldo 31/12/2011 | Saldo 31/12/2012 | Variazione |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|------------------|
| Rimanenze immobili da rivendere | 39.490.963 | 39.283.888 | (207.075) |

Le rimanenze degli immobili da rivendere sono costituite da:

- le rimesse del trasporto pubblico (rimesse AMI), per € 22.218.666;
- gli immobili a uso commerciale conferiti dal Comune di Genova in c/aumento capitale sociale, per € 3.218.822;
- gli immobili ad uso commerciale conferiti alla Società a seguito della scissione totale (perfezionatasi a luglio 2010) della controllata Tono Due S.p.A. per € 13.846.400.

Ricordiamo che il valore degli immobili oggetto del conferimento da parte del Comune di Genova è stato rettificato, nell'esercizio 2008, dall'Organo amministrativo ai sensi dell'articolo 2343, comma 3, del Codice Civile, con iscrizione a patrimonio netto di una riserva rettificativa pari a € 2.380.000. Il costo delle rimesse risulta incrementato delle spese straordinarie di € 24.546 sostenute per l'adeguamento alle norme di legge in materia di impianti elettrici e antincendio; gli immobili ad uso commerciale, provenienti dalla scissione di Tono Due, sono stati incrementati di € 26.704 per lavori straordinari realizzati in corso d'anno e svalutati per € 165.627 per allineare il valore di magazzino ai valori di mercato a seguito perizia estimativa di perito indipendente.

- *Crediti verso clienti* (voce CII 1 dell'attivo):

| | Saldo 31/12/2011 | Saldo 31/12/2012 | Variazione |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| Crediti vs/ clienti | 445.130 | 253.175 | (191.955) |

Sono iscritti al valore di presunto realizzo che coincide con il valore nominale. Si rileva che nel corso dell'esercizio sono state effettuate svalutazioni crediti per complessivi € 162.902 mila. Per effetto di tale svalutazione al 31 dicembre 2012 il Fondo complessivo ammonta a € 385.134 mila.

- *Crediti verso controllate* (voce CII 2 dell'attivo)

| | Saldo 31/12/2011 | Saldo 31/12/2012 | Variazione |
|----------------|------------------|------------------|------------------|
| Tono S.p.A. | 7.538.433 | 8.493.362 | 954.929 |
| S.V.I. S.p.A. | 124.769 | 171.209 | 46.440 |
| San Bartolomeo | 141.191 | 141.321 | 130 |
| Totale | 7.804.393 | 8.805.892 | 1.001.499 |

La Capogruppo vanta un credito verso Tono S.p.A. di € 2.211.186 derivante da operazioni commerciali e regolato mediante c/c di corrispondenza. Oltre a tale credito vanta verso la stessa un credito di € 471.512 per fatture da emettere relative a prestazioni di natura commerciale ed € 3.810.664 derivante dal consolidato fiscale. Inoltre, tra i crediti verso Tono S.p.A. si rileva il credito per dividendi di € 2.000.000; in particolare, in data 29 aprile 2013 Tono S.p.A. ha deliberato detta distribuzione di dividendi a favore dell'unico azionista S.P.Im. S.p.A..

S.P.Im. vanta un credito verso S.V.I. di € 500 per fatture da emettere a fronte di prestazioni di natura commerciale, di € 108.682 per transazioni regolate tramite c/c di corrispondenza e € 62.027 derivante dal consolidato fiscale.

Il credito verso San Bartolomeo è costituito da € 5.842 per fatture da emettere e € 135.479 per effetto del consolidato fiscale.

- *Crediti verso collegate* (voce CII 3 dell'attivo)

| | Saldo 31/12/2011 | Saldo 31/12/2012 | Variazione |
|-----------------|------------------|------------------|----------------|
| S.G.M. S.C.p.A. | 210.659 | 364.558 | 153.899 |
| Totale | 210.659 | 364.558 | 153.899 |

Il credito verso la collegata S.G.M. è costituito da fatture emesse per canoni di locazione del mercato ortofrutticolo.

- *Crediti verso controllante* (voce C II 4 dell'attivo)

| | Saldo 31/12/2011 | Saldo 31/12/2012 | Variazione |
|------------------|------------------|------------------|------------|
| Comune di Genova | 1.538.190 | 1.701.974 | 163.784 |

I crediti verso il Comune di Genova sono costituiti:

- per € 1.044.058 "per spese amministrazione" in prevalenza riconducibili alla gestione del "Matitone";
- per € 53.476 da crediti per lavori manutentivi del "Matitone";
- per € 16.529 da crediti per servizi resi;
- per € 215.443 da crediti su lavori manutentivi del "Mercato dei Fiori";
- per € 372.468 da crediti per locazioni su immobili ceduti e rettifiche di valore su immobili ad uso commerciali trasferiti a S.P.Im. in seguito alla scissione di Tono Due; di questo importo € 194.780 sono relativi alla regolazione finanziaria con il Comune di Genova prevista all'art. 5 dell'Atto ricognitivo per rettifiche di valore sugli immobili oggetto del primo conferimento di Tono Due, sottoscritto il 18 dicembre 2003. A seguito approfondimenti con la P.A. la regolazione finanziaria è stata rettificata in corso d'esercizio. I sopracitati crediti, sono ritenuti validi ed esigibili da parte della Società, ancorché tuttora alcuni siano in via di definizione con il Comune stesso.

• *Crediti tributari* (voce CII 4bis dell'attivo)

| | Saldo 31/12/2011 | Saldo 31/12/2012 | Variazione |
|--|------------------|------------------|----------------|
| C/imposte a rimborso (ICI) | 1.056 | 373 | (683) |
| Credito IRES S.P.Im. per deduzione 10% IRAP | 17.384 | 17.384 | 0 |
| Erario IRES, consolidato, rimb. | 142.074 | 105.460 | (36.614) |
| Credito IRES Tono Due per deduzione 10% IRAP | 45.122 | 45.122 | 0 |
| Erario IVA | 2.043.114 | 2.571.338 | 528.225 |
| Imposte ipo-catastali leasing | 805.009 | 805.009 | 0 |
| Totale | 3.053.759 | 3.544.686 | 490.928 |

In particolare, al 31/12/2012 il credito IRES era composto come segue:

€ 53.815 credito IRES precedente

€ 17.384 e € 45.122 per istanze di rimborso presentate nel 2009 per deduzione 10% IRAP

€ 14.497 per istanza di rimborso presentata nel 2013 per deduzione IRAP dipendenti e assimilati

€ 37.148 per effetto del consolidato fiscale

Per quanto riguarda il credito IVA, si evidenzia che nel 2011 la Società ha proceduto a richiedere il visto di conformità al proprio revisore contabile in modo tale da poter utilizzare detto credito in compensazione orizzontale con altri tributi nel limite annuo di € 516.457.

Le imposte ipo-catastali di € 805.009 si riferiscono alle imposte pagate dalla Società a marzo 2011 per effetto dell'articolo 1, co. 15, Legge n. 220/2010. In base a tale disposizione, le imprese hanno dovuto anticipare il pagamento delle imposte ipo-catastali sul valore degli immobili detenuti in leasing che prima dell'introduzione di tale norma avrebbero invece dovuto pagare a conclusione del contratto di leasing in sede di riscatto dell'immobile. In altri termini, tali imposte rappresentano un'anticipazione di un onere accessorio relativo al futuro acquisto dell'immobile in leasing che concorrerà – unitamente al prezzo di riscatto – a costituire la base di calcolo degli ammortamenti effettuabili a partire dal periodo amministrativo di esercizio del diritto di riscatto.

- *Imposte anticipate* (voce CII 4 ter dell'attivo)

| | Saldo 31/12/2011 | Saldo 31/12/2012 | Variazione |
|---------------|------------------|------------------|----------------|
| SPIM S.P.A. | 1.130.574 | 1.415.720 | 285.146 |
| Totale | 1.130.574 | 1.415.720 | 285.146 |

Le imposte anticipate IRES, pari a complessivi € 1.379.450, si riferiscono:

- per € 880.636 alle variazioni fiscali temporanee deducibili in esercizi successivi di seguito evidenziate,
- per € 490.814 ai benefici fiscali calcolati sulle perdite fiscali illimitatamente riportabili in base alla nuova disciplina del riporto delle perdite introdotta dall'articolo 23 del D.L. n. 98/2011 (conv. Legge n. 111/2011); tali perdite fiscali risultano recuperabili (in compensazione dei redditi imponibili futuri) anche alla luce dei dati previsionali riportati nel business plan 2012 - 2014 approvato dall'Organo amministrativo.

Le imposte anticipate IRAP di € 36.270 si riferiscono a variazioni temporanee deducibili in esercizi successivi.

Di seguito si riporta il dettaglio delle variazioni temporanee deducibili in esercizi successivi che hanno dato origine alle imposte differite attive IRES di € 1.379.450 e IRAP di € 36.270.

IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE

importi in €

| IRAP | esercizi | 2013 | 2014 | 2015 | oltre | TOTALE |
|--|----------|----------------|----------|----------|----------|------------------|
| Fondo svalutazione magazzino conferimento 2008 | - | 930.000 | | | | - 930.000 |
| Totale imponibile | - | 930.000 | 0 | 0 | 0 | - 930.000 |
| imposte differite attive IRAP | - | 36.270 | 0 | 0 | 0 | - 36.270 |

| IRES | esercizi | 2013 | 2014 | 2015 | oltre | TOTALE |
|--|----------|------------------|----------|----------|----------|--------------------|
| Perdite pregresse e da istanza | - | 1.784.779 | | | | - 1.784.779 |
| Fondo svalutazione crediti tassato | - | 385.134 | | | | - 385.134 |
| Fondo rischi e oneri | - | 370.910 | | | | - 370.910 |
| Fondo svalutazione magazzino | - | 1.539.007 | | | | - 1.539.007 |
| Fondo svalutazione magazzino conferimento 2008 | - | 930.000 | | | | - 930.000 |
| Revisione bilancio 2012 | - | 6.353 | | | | - 6.353 |
| Totale imponibile | - | 5.016.182 | 0 | 0 | 0 | - 5.016.182 |
| imposte differite attive IRES | - | 1.379.450 | 0 | 0 | 0 | - 1.379.450 |

ATTIVE

| | TOTALE | es. prec. | Saldo |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------|
| imposte differite attive irap | -36.270 | 0 | -36.270 adeguam ii diff attive IRAP |
| imposte differite attive ires | -1.379.450 | -1.130.574 | -248.876 adeguam ii diff attive IRES |
| Totale | -1.415.720 | -1.130.574 | -285.146 |

| Aliquote applicabili | esercizi | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|----------------------|----------|--------|--------|--------|--------|
| IRAP | | 3,90% | 3,90% | 3,90% | 3,90% |
| IRES | | 27,50% | 27,50% | 27,50% | 27,50% |

• Crediti verso altri (voce C II 5 dell'attivo)

| | Saldo 31/12/2011 | Saldo 31/12/2012 | Variazione |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Altri crediti | 188.372 | 16.267 | (172.105) |
| Totale | 188.372 | 16.267 | (172.105) |

Si tratta di crediti verso Amministrazioni condominiali, Compagnie di assicurazione ed altri minori.

- *Disponibilità liquide (voce C IV)*

| | Saldo 31/12/2011 | Saldo 31/12/2012 | Variazione |
|------------------|------------------|------------------|-------------|
| Depositi bancari | 13.464.429 | 12.292.633 | (1.171.796) |

Per quanto concerne l'incremento della liquidità, si rimanda a quanto emerge dal rendiconto finanziario.

- *Patrimonio netto (voce A del passivo):*

Il capitale sociale ammonta a € 136.324.000, interamente versato.

Di seguito si evidenziano le variazioni patrimoniali intervenute negli ultimi esercizi.

| | Capitale Sociale | Riserva Legale | Riserva Straord.ria | Riserva Minus. Imm. | Avanzo di scissione | Riserva arr. | Utile/perdita a nuovo | Utile/perdita d'esercizio | Totale Patrimonio Netto |
|--------------------------------|------------------|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|
| Saldo al 31.12.2009 | 136.324.000 | 629.814 | 1.373.395 | (2.380.000) | 0 | 1 | (15.441.458) | (332.203) | 120.173.549 |
| Destinazione perdita es. 2009: | | | | | | -3 | (332.203) | 332.203 | |
| Dividendo | | | | | | | | | |
| Incremento Capitale Sociale | | | | | | | | | |
| Variazioni esercizio | | | | | 1.029.494 | | | | |
| Risultato dell'esercizio | | | | | | | | 3.266.163 | |
| Saldo al 31.12.2010 | 136.324.000 | 629.814 | 1.373.395 | (2.380.000) | 1.029.494 | (2) | (15.773.661) | 3.266.163 | 124.469.203 |
| Destinazione risultato 2010: | | | | | | -1 | 3.266.163 | (3.266.163) | |
| Dividendo | | | | | | | | | |
| Incremento Capitale Sociale | | | | | | | | | |
| Variazioni esercizio | | | | | | | | | |
| Risultato dell'esercizio | | | | | | | | 94.848 | |
| Saldo al 31.12.2011 | 136.324.000 | 629.814 | 1.373.395 | (2.380.000) | 1.029.494 | (3) | (12.507.498) | 94.848 | 124.564.050 |
| Destinazione risultato 2011: | | | | | | | 94.848 | (94.848) | |
| Dividendo | | | | | | | | | |
| Incremento Capitale Sociale | | | | | | | | | |
| Variazioni esercizio | | | | | | | | | |
| Risultato dell'esercizio | | | | | | | | (889.702) | |
| Saldo al 31.12.2012 | 136.324.000 | 629.814 | 1.373.395 | (2.380.000) | 1.029.494 | (3) | (12.412.650) | (889.702) | 123.674.348 |

Nella "Riserva minusvalenza immobili", pari a € (2.380.000), nel 2008 è stata iscritta dall'Organo amministrativo la minusvalenza attribuita al valore degli immobili conferiti dal Comune di Genova, in conformità a quanto previsto dall'articolo 2343, comma 3, Codice Civile.

L'Avanzo di scissione è emerso per effetto della scissione totale di Tono Due S.p.A..

La Riserva legale e la Riserva straordinaria sono interamente formate da utili.

Le perdite portate a nuovo, rispetto al 2011, si sono ridotte dell'utile d'esercizio del 2011.

Di seguito il prospetto, previsto dall'art. 2427 7bis) Codice Civile, delle voci di Patrimonio Netto analiticamente indicate, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi.

| PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RICHIESTE DALL'ART. 2427 7- bis) SULLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO | | | | | |
|--|--------------|------------------------------|-------------------|---|-------------------|
| NATURA | IMPORTO | possibilità di utilizzazione | Quota disponibile | Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti | |
| | | | | per copertura perdite | per altre ragioni |
| Capitale | 136.324.000 | | | | |
| Riserve di capitale | - | | | | |
| - Avanzo di scissione | 1.029.494 | ABC | | | |
| Riserve di utili | | | | | |
| - Riserva Legale | 629.814 | B | | | |
| - Riserva Straordinaria | 1.373.395 | ABC | | | |
| - Riserva Minus. Immobili | (2.380.000) | | | | |
| -utili e perdite a nuovo | (12.412.650) | | | | |
| TOTALE PN (escluso ris. ec. es.) | 124.564.053 | | | | |

A: per aumento capitale; B: per copertura perdita; C: per distribuzione ai Soci

- La voce **Fondi per rischi e oneri (voce B del Passivo)** è così composta:

| | Saldo 31/12/2011 | Saldo 31/12/2012 | Variazione |
|------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| B2) per imposte differite | 17.875 | 27.500 | 9.625 |
| B3) Altri fondi per rischi e oneri | 480.077 | 370.910 | (109.167) |
| Totale | 497.952 | 398.410 | (99.542) |

Il Fondo imposte differite risulta costituito dalle imposte differite passive (IRES) calcolate sul 5% dei dividendi 2012 deliberati da Tono S.p.A. nel 2013 e rilevati per competenza.

Tra i fondi rischi risulta iscritto un fondo di € 132.464 già dell'incorporata S.C.M. riguardante alcune potenziali controversie per oneri I.C.I. relativi ad anni pregressi.

Oltre a quanto sopra indicato, i fondi rischi includono un ulteriore accantonamento per passività potenziali per € 91.000 riguardanti alcune controversie legali.

- Il debito per il *Trattamento di fine rapporto* (voce del passivo) risulta così formatosi:

| | | |
|----------------------------|---|----------------|
| Saldo al 31/12/2011 | € | 249.943 |
| Accantonamento 2012 | € | 37.054 |
| Utilizzo 2012 | € | 37.458 |
| Saldo al 31/12/2012 | € | 249.539 |

- Debiti verso banche* (voce D.4 del passivo):

| | Saldo 31/12/2011 | Saldo 31/12/2012 | Variazione |
|--|------------------|------------------|------------|
|--|------------------|------------------|------------|

| | | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Mutuo BIIS | 12.770.200 | 11.378.322 | (1.391.878) |
| Mutuo Carige da S.C.M. | 17.737.750 | 17.409.241 | (328.509) |
| Finanziamento BNL/Paribas | 33.401.730 | 33.401.730 | 0 |
| Totale | 63.909.680 | 62.189.293 | (1.720.387) |

La voce è costituita:

- dalla quota residua del mutuo ipotecario, con scadenza 2019, presso l'ex Istituto Bancario OPI S.p.A., poi BIIS – Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo, ora Intesa Sanpaolo; la riduzione discende dal pagamento delle quote capitale di competenza dell'esercizio;
- dal finanziamento ipotecario, con scadenza 30 giugno 2032, acceso nel corso del 2008 presso BNL/Paribas conseguentemente all'acquisto delle rimesse da AMI Azienda Mobilità e Infrastrutture di Genova S.p.A. in liquidazione;
- dal finanziamento ipotecario Carige, con scadenza 31 dicembre 2037, pervenuto dalla Società con S.C.M. S.C.p.A., relativo alla costruzione del nuovo mercato ortofrutticolo di Bolzaneto.

• *Debiti verso fornitori (voce D. 7 del passivo):*

| | Saldo 31/12/2011 | Saldo 31/12/2012 | Variazione |
|----------------|------------------|------------------|------------------|
| Fornitori vari | 1.604.425 | 1.133.044 | (471.381) |

Trattasi dei debiti derivanti dalle operazioni commerciali, principalmente relative alla fornitura di servizi, concluse nell'esercizio.

• *Debiti verso controllate (voce D.9 del passivo):*

| | Saldo 31/12/2011 | Saldo 31/12/2012 | Variazione |
|---|------------------|------------------|------------|
| SVI/debiti consolidato fiscale | 129.476 | 140.626 | 11.150 |
| Tono debiti consolidato fiscale | 40.527 | 51.361 | 10.834 |
| Vs Tono (da sciss.Tono Due; conguaglio scissione) | 1.324.048 | 1.324.048 | 0 |
| S.Bartolomeo consolidato fiscale | 560.336 | 689.980 | 129.644 |

| | | | |
|---------------|------------------|------------------|----------------|
| Totale | 2.054.387 | 2.206.014 | 151.627 |
|---------------|------------------|------------------|----------------|

- *Debiti vs/ controllante (voce D.11 del passivo):*

| | Saldo 31/12/2011 | Saldo 31/12/2012 | Variazione |
|---------------------------|------------------|------------------|--------------|
| Debiti v/Comune di Genova | 3.039.672 | 3.048.785 | 9.113 |

L'importo di € 3.000.303 è relativo a un dividendo deliberato in esercizio precedente, mentre € 32.393 sono rappresentati da debiti per fatture ricevute, ed altri importi a partite minori.

- *Debiti tributari (voce D.12 del passivo):*

| | Saldo 31/12/2011 | Saldo 31/12/2012 | Variazione |
|-------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| ICI | 3.568 | 0 | (3.568) |
| ICI da scissione Tono 2 | 72.288 | 0 | (72.288) |
| Ritenute cod.1001 | 16.023 | 15.525 | (498) |
| Ritenute cod.1040 | 8.900 | 4.242 | (4.658) |
| Ritenute cod.1004 | 6.336 | 4.420 | (1.916) |
| IRAP corrente 2012 | 0 | 35.080 | 35.080 |
| IRES | 0 | 0 | 0 |
| Imposte registro locaz. | 10.780 | 0 | (10.780) |
| Imp.sost.riv.TFR | 206 | 92 | (114) |
| Totale | 118.101 | 59.360 | (58.741) |

- *Debiti vs/ Istituti di previdenza e di sicurezza (voce D.13 del passivo):*

| | Saldo 31/12/2011 | Saldo 31/12/2012 | Variazione |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Debito vs. INPS | 24.202 | 21.923 | (2.279) |
| Debito vs. INPS su ferie, ROL, 14e | 23.990 | 18.561 | (5.429) |
| Debito vs. INPS Collaboratori | 1.890 | 1.219 | (671) |
| Debito vs. INAIL | 279 | 0 | (279) |
| Debito vs. EST | 154 | 157 | 3 |
| Debito vs. QUAS | 1.624 | 1.218 | (406) |
| Totale | 52.139 | 43.078 | (9.061) |

• *Altri debiti* (voce D.14 del passivo):

| | Saldo 31/12/2011 | Saldo 31/12/2012 | Variazione |
|--------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Amm. condominio | 24.664 | 107.999 | 83.335 |
| Pers.13°-14° e ferie | 82.782 | 64.048 | (18.734) |
| Altri debiti | 1.595 | 333 | (1.261) |
| Debito vs. collaboratori | 3.600 | 0 | (3.600) |
| Emolumenti Org. Soc. | 43.429 | 10.401 | (33.028) |
| Depositi cauzionali | 82.773 | 76.981 | (5.792) |
| IVA ad esigib. differita | 93.662 | 170.006 | 76.344 |
| Totale | 332.505 | 429.768 | 97.263 |

5) INFORMAZIONI RELATIVE ALLE PARTECIPAZIONI POSSEDUTE DIRETTAMENTE E PER TRAMITE DI SOCIETÀ FIDUCIARIA O PER INTERPOSTA PERSONA

Società controllate

| | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Denominazione: | S.V.I. S.r.l. in liquidazione |
| Sede legale: | Genova, Via di Francia, 1 |
| Capitale sociale: | € 100.000 i.v. |
| Patrimonio netto (compreso risultato) | € (147.445) |

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Risultato esercizio 2012 | € (126.356) |
| Quota posseduta al 31/12/2012 | 100% |
| Valore di iscrizione in bilancio | € 0 |
| Patrimonio netto pro quota | € (126.356) |

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Denominazione: | TONO S.p.A. |
| Sede legale: | Genova, Via di Francia, 1 |
| Capitale sociale: | € 56.500.000 i.v. |
| Patrimonio netto (compreso risultato) | € 61.055.137 |
| Risultato esercizio 2012 | € 248.899 |
| Quota posseduta al 31/12/2012 | 100% |
| Valore di iscrizione in bilancio | € 58.078.604 |
| Patrimonio netto pro quota | € 61.055.137 |

| | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| Denominazione: | San Bartolomeo S.r.l |
| Sede legale: | Genova, Via di Francia 1 |
| Capitale sociale: | € 120.000 |
| Patrimonio netto (compreso risultato) | € 1.809.486 |
| Risultato esercizio 2012 | € (339.947) |
| Quota posseduta al 31/12/2012 | 55% |
| Valore di iscrizione in bilancio | € 700.000 |
| Patrimonio netto pro quota | € 995.217 |

Società collegate

| | |
|---------------------------------------|--|
| Denominazione: | S.G.M. Società Gestione Mercato |
| Sede legale: | Genova, Via di Francia 1 |
| Capitale sociale: | € 314.000 |
| Patrimonio netto (compreso risultato) | € 479.217 |
| Risultato esercizio 2012 | € 147.433 |
| Quota posseduta al 31/12/2012 | 25% |
| Valore di iscrizione in bilancio | € 78.500 |
| Patrimonio netto pro quota | € 119.804 |

6) CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE AI CINQUE ANNI, DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI SU BENI SOCIALI E NATURA DELLE GARANZIE

Non risultano iscritti in bilancio crediti di durata residua superiore ai cinque anni.

I debiti di durata residua superiore ai cinque anni sono costituiti dal mutuo ipotecario scadente nel 2019 in essere con Banca OPI S.p.A., ora Intesa Sanpaolo, dal finanziamento ipotecario con

BNL/Paribas con scadenza 30 giugno 2032, e dal finanziamento ipotecario Carige con scadenza nel 2039.

Per quanto riguarda i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali si precisa che, a fronte del mutuo ed a favore della Banca OPI S.p.A., ora Intesa Sanpaolo, sono state iscritte due ipoteche di primo grado sugli immobili di Via Semini e Via Giotto dell'importo complessivo di € 32.000.000; a fronte del finanziamento con BNL/Paribas sono state iscritte due ipoteche sulle rimesse AMI per complessivi € 70.000.000. Il finanziamento erogato da Carige è assistito da ipoteca di € 37.000.000 iscritta sul diritto di superficie dell'area di Bolzaneto su cui è stato edificato il nuovo mercato ortofrutticolo.

**6-bis) EVENTUALI EFFETTI SIGNIFICATIVI DELLE VARIAZIONI NEI CAMBI
VALUTARI VERIFICATE SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA
DELL'ESERCIZIO**

La Società non ha svolto attività e non ha al 31.12.2012 alcuna posizione in valuta.

**6-ter) DISTINTAMENTE PER CIASCUNA VOCE, L'AMMONTARE DEI CREDITI E DEI
DEBITI RELATIVI AD OPERAZIONI CHE PREVEDONO L'OBLIGO PER
L'ACQUIRENTE DI RETROCESSIONE A TERMINE**

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

7) COMPOSIZIONE DELLE VOCI RATEI E RISCONTI ATTIVI E PASSIVI

RISCONTI ATTIVI

| | | |
|------------------------------------|---|-----------|
| Assicurazione Auto | € | 320 |
| Assistenza informatica | € | 1.867 |
| Assistenza fotocopiatrice | € | 45 |
| Assicurazione Rimesse | € | 3.945 |
| Amministrazione condominio | € | 507 |
| Commissioni Fidej. IVA gruppo 2011 | € | 2.116 |
| Commissioni Fidej. IVA gruppo 2012 | € | 10.057 |
| Maxi canone 2003 Leasing (€ 7 mil) | € | 3.847.796 |
| Maxi rata 2011 Leasing (€ 10 mil) | € | 8.793.518 |

| | | |
|---------------------------------------|----------|-------------------|
| Diritto UTIF generatore corrente | € | 179 |
| TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI | € | 12.660.350 |

COSTI ANTICIPATI

| | | |
|--------------------------------|----------|----------------|
| Costi mercato Bolzaneto | € | 127.996 |
| TOTALE COSTI ANTICIPATI | € | 127.996 |

RATEI PASSIVI

| | | |
|----------------|---|--------|
| Canone leasing | € | 22.017 |
|----------------|---|--------|

RISCONTI PASSIVI

| | | |
|--|----------|----------------|
| Risconti passivi su affitti | € | 266.852 |
| TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI | € | 288.869 |

8) AMMONTARE DEGLI ONERI FINANZIARI IMPUTATI NELL'ESERCIZIO AI VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO DELLO STATO PATRIMONIALE, DISTINTAMENTE PER OGNI VOCE

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.

9) IMPEGNI E CONTI D'ORDINE NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE E NOTIZIE SULLA LORO COMPOSIZIONE E NATURA CON SPECIFICA EVIDENZA DI QUELLI RELATIVI AD IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME

Di seguito viene riportato il dettaglio degli impegni della Società al 31 dicembre 2012:

- Fideiussione Carige a favore dell'Amministrazione finanziaria per IVA di gruppo anno 2009 € 119.449.
- Fideiussione a favore dell'Amministrazione Finanziaria, per cessione di crediti IVA infragruppo anno 2009, nell'interesse di S.P.Im. rilasciata da S.V.I. € 1.305.

- Fideiussione ricevuta da Società Gestione Mercato in sostituzione del deposito cauzionale locazione per € 287.500.
- Fideiussione ricevuta da Edilmach in sostituzione del deposito cauzionale, pervenuta in seguito a scissione Tono Due, per € 1.937.
- Fideiussione ricevuta da Fanti Giorgio in sostituzione del deposito cauzionale, pervenuta in seguito a scissione Tono Due, per € 2.324.
- Fideiussione ricevuta da Idro.Erre a garanzia gara esecuzione lavori rimessa Sampierdarena per € 373.607.
- Fideiussione ricevuta da Kone a garanzia gara manutenzione ascensori Matitone per € 31.913.
- Fideiussione ricevuta da Rad Service a garanzia lavori cabina elettrica via Maritano per € 272.317.
- Fideiussione ricevuta da Teseco a garanzia gara esecuzione lavori rimessa Foce per € 60.000.
- Fideiussione ricevuta da Unitec/Torval a garanzia lavori manutenzione copertura mercato Bolzaneto per € 76.007.
- Impegno derivante dal contratto di *lease back* Torre Nord per canoni e riscatto € 48.530.015, inclusivo delle residue quote capitale ed interessi alla data di riferimento.
- Impegno derivante dal contratto di leasing Torre Nord – 7 piani per canoni e riscatto € 11.398.536.
- Impegno derivante dall'appalto di costruzione del mercato di Bolzaneto per debito verso fornitori € 360.003.

10) RIPARTIZIONE DEI RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI SECONDO CATEGORIE DI ATTIVITÀ E SECONDO AREE GEOGRAFICHE.

I ricavi derivano dai corrispettivi relativi ai contratti di locazione in essere e originano proventi immobiliari per € 7.259.550 e ricavi per riaddebito spese agli inquilini per € 1.014.060; i ricavi da vendita immobili ammontano a € 146.495; le prestazioni rese alle società controllate ammontano a

€ 477.855; in ultimo le prestazioni relative al centro sanitario ammontano a € 60.874 e gli altri ricavi a € 38.493.

Nei seguenti prospetti sono riportati i dettagli delle principali voci che hanno concorso alla determinazione dei costi di produzione.

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

| | | |
|---------------------------|----------|---------------|
| Cancelleria e stampati | € | 10.390 |
| Carburanti | € | 933 |
| Abbonamenti,libri riviste | € | 603 |
| Attrezzature e ricambi | € | 220 |
| Materiali vari | € | 3.520 |
| Totale | € | 15.666 |

• **Costi relativi a immobili da rivendere (voce B6bis)**

| | | |
|--|----------|---------------|
| Maggiori imposte beni comm.li | € | 6.112 |
| Manut. Straord. su immobili da rivendere | € | 51.250 |
| Totale | € | 57.362 |

• **Costi per servizi (voce B7)**

| | | |
|---|---|---------|
| Spese legali e notarili | € | 80.962 |
| Consulenze | € | 70.729 |
| Compensi e spese organi sociali | € | 158.332 |
| Servizi di pulizia | € | 19.020 |
| Acqua e gas | € | 2.220 |
| Energia Elettrica | € | 853.139 |
| Manutenzione e gestione impianti | € | 32.390 |
| Spese condominiali | € | 161.789 |
| Certificazione bilanci | € | 31.130 |
| Spese per assicurazioni | € | 70.344 |
| Spese per assistenza informatica | € | 13.781 |
| Spese postali, corrieri e spedizioni | € | 1.277 |
| Spese telefonia | € | 13.982 |
| Mensa | € | 19.378 |
| Contributi associativi | € | 1.100 |
| Prestazioni da riaddebitare a Comune Genova | € | 38.059 |
| Spese varie Automezzi | € | 2.043 |
| Prestazioni lavoro a progetto e interinale | € | 37.723 |
| Servizi resi da Comune Genova | € | 3.720 |
| Commissioni e oneri bancari/postali | € | 4.657 |

| | | |
|---|----------|------------------|
| Costi e prestazioni rimesse bus | € | 29.095 |
| Costi e prestazioni Mercato Bolzaneto | € | 18.958 |
| Costi e prestazioni Immobili di proprietà | € | 71.123 |
| Altre prestazioni | € | 58.593 |
| Servizi c/Tono | € | 205.833 |
| Servizi c/San Bartolomeo | € | 187 |
| Totale | € | 1.999.564 |

• **Godimento beni di terzi (voce B8)**

| | | |
|----------------|----------|------------------|
| Canoni leasing | € | 5.084.652 |
| Totale | € | 5.084.652 |

• **Oneri diversi di gestione (voce B14)**

| | | |
|----------------------------------|----------|------------------|
| Altre imposte e tasse | € | 5.153 |
| Valori bollati e marche | € | 2.775 |
| Vidimazione libri sociali | € | 516 |
| Tributi locali | € | 54.959 |
| IMU | € | 1.813.925 |
| Oneri CCIAA | € | 2.461 |
| Imposta registro | € | 63.648 |
| Sanzioni | € | 184 |
| Oneri tributari indiretti c/Tono | € | 2.904 |
| Altri costi di esercizio | € | 310 |
| Altri costi di esercizio c/Tono | € | 260 |
| Totale | € | 1.947.095 |

11) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI DIVERSI DA DIVIDENDI

Risultano iscritti per competenza i dividendi di Tono S.p.A. pari a € 2.000.000.

12) SUDDIVISIONE DEGLI INTERESSI E DEGLI ALTRI ONERI FINANZIARI

RELATIVI A PRESTITI OBBLIGAZIONARI, A DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI SOGGETTI FINANZIATORI

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

| | | |
|--------------------------------------|----------|------------------|
| Interessi passivi su mutui ipotecari | € | 1.024.201 |
| Altri interessi passivi | € | 2.134 |
| Totale | € | 1.026.335 |

13) COMPOSIZIONE DELLE VOCI PROVENTI STRAORDINARI E ONERI STRAORDINARI

La composizione della voce "proventi straordinari" è la seguente:

| | | |
|----------------------------|----------|----------------|
| Sopravvenienze attive | € | 672.046 |
| Risarcimento assicurazioni | € | 3.910 |
| Totale | € | 675.956 |

La composizione della voce "oneri straordinari" è la seguente:

| | | |
|--------------------------------|----------|---------------|
| Sopravvenienze passive | € | 8.485 |
| Imposte e tasse es. precedenti | € | 6.965 |
| Totale | € | 15.450 |

14) MOTIVI DELL'ISCRIZIONE DI IMPOSTE DIFFERITE E ANTICIPATE ED IMPOSTE CORRENTI DELL'ESERCIZIO

Nel corrente esercizio si è mantenuto l'istituto impositivo del "consolidato fiscale", disciplinato dal D.P.R. n. 917/1986, modificato dal D. Lgs. 344/2003. Trattasi di un regime opzionale per la tassazione di gruppo, che consiste nella determinazione, in capo alla società controllante, di un unico reddito imponibile di gruppo, corrispondente alla somma algebrica dei redditi complessivi netti dei soggetti aderenti e, conseguentemente, di un'unica imposta sul reddito delle società del Gruppo.

In conformità a quanto stabilito dalla prassi contabile in materia di contabilizzazione delle imposte da parte delle società che hanno optato alla tassazione di Gruppo, nel conto economico della consolidante (S.P.Im. S.p.A.) sono transitate solamente le imposte di competenza (correnti e differite) di quest'ultima.

Inoltre, la consolidante, sempre per effetto dell'opzione alla tassazione di Gruppo, ha contabilizzato i crediti e i debiti verso le consolidate, a seconda se quest'ultime siano risultate a debito d'imposta,

ovvero abbiano trasferito le perdite fiscali. Alla consolidante sono stati inoltre trasferiti i crediti verso l'erario per le ritenute su interessi attivi bancari.

Di seguito si riporta una sintesi dei crediti e dei debiti verso le consolidate iscritti nel 2012 per effetto dell'opzione al consolidato fiscale:

Tono S.p.A.

| | | |
|--|---|---------|
| Credito verso Tono S.p.A. per IRES 2012 | € | 466.788 |
| Debito verso Tono S.p.A. per ritenute su int. attivi | € | 10.834 |

S. Bartolomeo S.r.l.

| | | |
|--|---|---------|
| Debito verso S. Bartolomeo S.r.l. per benefici fiscali su perdita 2012 | € | 117.908 |
| Debito verso S. Bartolomeo S.r.l. per ritenute su int. attivi | € | 11.736 |

SVI S.r.l. in liquidazione

| | | |
|--|---|--------|
| Debito verso SVI S.r.l. per benefici fiscali su perdita 2012 | € | 11.150 |
|--|---|--------|

Con riferimento a S.p.Im. si riportano di seguito la riconciliazione tra l'utile ante imposte e il reddito imponibile IRES, omettendo di indicare l'aliquota effettiva trattandosi di una informazione non rappresentativa, in quanto la Società chiude con una perdita fiscale.

| Risultato ante imposte | Euro |
|---|--------------------|
| | (1.384.981) |
| IRES teorica (27,50%) | 0 |
| Variazioni fiscali in aumento (permanenti e temporanee) | 3.076.037 |
| Variazioni fiscali in diminuzione (permanenti e temporanee) | (2.092.066) |
| Imponibile fiscale | (401.010) |
| IRES effettiva | 0 |

Di seguito si riporta una sintesi delle principali variazioni fiscali IRAP, partendo dalla differenza tra valore e costi della produzione:

| Differenza tra valore e costi della produzione | Euro |
|---|--------------------|
| | (3.313.152) |
| IRAP teorica (3,90%) | 0 |
| Variazioni fiscali in aumento (permanenti e temporanee) | 5.426.272 |
| Variazioni fiscali in diminuzione (permanenti e temporanee) | (234.824) |
| Imponibile fiscale | 1.878.296 |
| IRAP corrente | 73.254 |

15) NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI RIPARTITO PER CATEGORIA

| | 2011 | 2012 | N° medio |
|-----------|------|------|----------|
| Impiegati | 12 | 11 | 11 |
| Dirigenti | 0 | 0 | 0 |

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

16) AMMONTARE DEI COMPENSI SPETTANTI AGLI AMMINISTRATORI, AI SINDACI E ALLA SOCIETÀ DI REVISIONE

Si evidenziano di seguito i compensi complessivi spettanti agli Amministratori e ai membri del Collegio sindacale per l'esercizio 2012.

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

17) NUMERO E VALORE NOMINALE DI CIASCUNA CATEGORIA D'AZIONI DELLA SOCIETÀ

Il capitale sociale è suddiviso complessivamente in n. 136.324 azioni ordinarie del valore nominale di € 1.000 ciascuna. Non esistono altre categorie d'azioni.

18) LE OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI IN AZIONI E I TITOLI O VALORI SIMILI EMESSI DALLA SOCIETÀ, SPECIFICANDO IL LORO NUMERO E I DIRITTI CHE ESSI ATTRIBUISCONO.

Non risulta iscritto in bilancio nessun importo riferibile a tali poste contabili.

19) IL NUMERO E LE CARATTERISTICHE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETA

Non risulta iscritto in bilancio nessun importo riferibile a tali poste contabili.

19 BIS) I FINANZIAMENTI EFFETTUATI DAI SOCI ALLA SOCIETA'

Non risulta iscritto in bilancio nessun importo riferibile a tali poste contabili.

20) I DATI RICHIESTI DAL TERZO COMMA DELL'ART. 2447-SEPTIES CODICE CIVILE CON RIFERIMENTO AI PATRIMONI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE AI SENSI DELLA LETTERA A9 DEL PRIMO COMMA DELL'ART. 2447-BIS CODICE CIVILE

Non risulta iscritto in bilancio nessun importo riferibile a tali poste contabili.

21) I DATI RICHIESTI DALL'ARTICOLO 2447-DECIES, OTTAVO COMMA

Non risulta iscritto in bilancio nessun importo riferibile a tali poste contabili.

22) OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA SECONDO IL METODO FINANZIARIO.

Le informazioni, richieste dal legislatore al n° 22 dell'art. 2427 Codice Civile, sono esposte in forma tabellare nell'allegato "*Leasing immobile Torre Nord con metodo finanziario*".

Si riportano di seguito le informazioni riguardanti i due contratti di leasing in essere:

Contratto di leasing "porzione 1"

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

Contratto di leasing "porzione 2"

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

22-bis) OPERAZIONI REALIZZATE CON PARTI CORRELATE

La Società non ha posto in essere operazioni con parti correlate a esclusione di quanto evidenziato nella Relazione sulla gestione.

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

Non risultano accordi stipulati dalla Società di cui al presente punto.

INFORMAZIONI EX ARTICOLO 2427 bis CODICE CIVILE

In chiusura dell'esercizio la Società non detiene strumenti finanziari derivati.

I crediti e gli altri titoli tra le immobilizzazioni finanziarie sono iscritti a un valore non superiore al corrispondente valore corrente.

ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

La Società è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte del Comune di Genova; di seguito si riporta il bilancio 2011, ultimo approvato.

Pag. 172

| CONTO DEL PATRIMONIO (ATTIVO) | | | | | | | DESCR. RIGA | CONSISTENZA INIZIALE | VARIAZIONI C/FINANZIARIO POS. | VARIAZIONI FINANZIARIE NEG. | VARIAZIONI ALTRE CAUSE POS. | VARIAZIONI ALTRE CAUSE NEG. | CONSISTENZA FINALE |
|--|--|--|--|--|--|--|-------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| A) IMMOBILIZZAZIONI | | | | | | | | | | | | | |
| I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI | | | | | | | | 508.749,88 | 4.368,00 | 0,00 | 155.790,18 | 143.890,97 | 525.017,09 |
| 1) COSTI PLURIENNALI CAPITALIZZATI | | | | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALE | | | | | | | | 508.749,88 | 4.368,00 | 0,00 | 155.790,18 | 143.890,97 | 525.017,09 |
| II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI | | | | | | | | | | | | | |
| 1) BENI DEMANIALI (F.A.) | | | | | | | | 423.730.874,20 | 23.082.217,70 | 0,00 | 14.130.804,60 | 7.786.605,87 | 453.157.290,63 |
| 2) TERRENI (PATRIMONIO INDISPONIBILE) | | | | | | | | 32.273.308,78 | 0,00 | 0,00 | 76.381,74 | 0,00 | 32.349.690,52 |
| 3) TERRENI (PATRIMONIO DISPONIBILE) | | | | | | | | 58.305.075,74 | 43.576,23 | 4.219.308,94 | 2.958.737,81 | 0,00 | 57.088.080,84 |
| 4) FABBRICATI (PATRIMONIO INDISPONIBILE) (F.A.) | | | | | | | | 2.118.374.063,68 | 0,00 | 152.730,00 | 2.518.476,34 | 734.559.719,57 | 1.386.180.090,45 |
| 5) FABBRICATI (PATRIMONIO DISPONIBILE) (F.A.) | | | | | | | | 53.160.917,83 | 655.334,20 | 1.080.000,00 | 30.990.673,59 | 13.114.797,63 | 70.612.127,99 |
| 6) MACCHINARI ATTREZZATURE ED IMPIANTI (F.A.) | | | | | | | | 16.592.378,53 | 0,00 | 0,00 | 951.605,39 | 3.204.427,73 | 14.339.556,19 |
| 7) ATTREZZATURE E SISTEMI INFORMATICI (F.A.) | | | | | | | | 1.144.879,43 | 568.419,74 | 0,00 | 2.480.316,93 | 2.499.181,79 | 1.694.434,31 |
| 8) AUTOMEZZI E MOTOMEZZI (F.A.) | | | | | | | | 891.682,97 | 271.563,78 | 0,00 | 1.288.187,65 | 978.360,02 | 1.453.074,38 |
| 9) MOBILI E MACCHINE D'UFFICIO (F.A.) | | | | | | | | 490.716,87 | 1.205.089,11 | 0,00 | 2.017.745,16 | 2.029.271,38 | 1.684.278,76 |
| 10) UNIVERSALITA' BENI (PATRIMONIO INDISPONIBILE) (F.A.) | | | | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.276.210.000,00 | 0,00 | 1.276.210.000,00 |
| 11) UNIVERSALITA' BENI (PATRIMONIO DISPONIBILE) (F.A.) | | | | | | | | 1.572.355,79 | 344.310,85 | 19.760,00 | 277.589,08 | 702.762,71 | 1.471.733,01 |
| 12) DIRITTI REALI SU BENI DI TERZI | | | | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 13) IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO | | | | | | | | 495.108.275,75 | 91.401.891,20 | 0,00 | 0,00 | 43.154.144,19 | 543.356.022,76 |
| 14) PROGETTAZIONE INTERNA | | | | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALE | | | | | | | | 3.201.644.529,57 | 117.572.401,81 | 5.471.798,94 | 1.333.890.518,29 | 808.029.270,89 | 3.839.596.379,84 |
| III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE | | | | | | | | | | | | | |
| 1) PARTECIPAZIONI IN | | | | | | | | | | | | | |
| A) IMPRESE CONTROLLATE | | | | | | | | 210.555.210,02 | 1.313.498,82 | 0,00 | 345.840.248,33 | 11.000.433,99 | 546.708.523,18 |
| B) AZIENDE SPECIALI | | | | | | | | 4.528.542,73 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.849.342,00 | 679.200,73 |
| C) IMPRESE COLLEGATE | | | | | | | | 344.671.182,10 | 0,00 | 66.713,87 | 0,00 | 332.626.510,39 | 11.977.957,84 |
| D) ALTRE IMPRESE | | | | | | | | 5.102.251,41 | 0,00 | 84.672,29 | 5.000,00 | 799.631,10 | 4.222.948,02 |
| 2) CREDITI VERSO | | | | | | | | | | | | | |
| A) IMPRESE CONTROLLATE | | | | | | | | 10.043.400,73 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10.043.400,73 |
| B) IMPRESE COLLEGATE | | | | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| C) ALTRE IMPRESE | | | | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3) TITOLI (INVESTIMENTI A MEDIO E LUNGO TERMINE) | | | | | | | | 9.606,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9.606,60 |
| 4) CREDITI DI DUBBIA ESIGIBILITA' (F.S.C.) | | | | | | | | 9.940.554,34 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9.940.554,34 | 0,00 |
| 5) CREDITI PER DEPOSITI CAUZIONALI | | | | | | | | 1.747.844,22 | 562.574,86 | 471.221,04 | 0,00 | 0,00 | 1.839.198,04 |
| TOTALE | | | | | | | | 586.598.592,15 | 1.876.073,68 | 622.607,20 | 345.845.248,33 | 358.216.471,82 | 575.480.835,14 |
| TOTALE IMMOBILIZZAZIONI | | | | | | | | 3.788.751.871,60 | 119.452.843,49 | 6.094.406,14 | 1.678.881.556,80 | 1.166.389.633,68 | 4.415.602.232,07 |

| | CONSISTENZA INIZIALE | VARIAZIONI C/FINANZIARIO POS. | VARIAZIONI FINANZIARIE NEG. | VARIAZIONI ALTRE CAUSE POS. | VARIAZIONI ALTRE CAUSE NEG. | CONSISTENZA FINALE |
|---|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| B) ATTIVO CIRCOLANTE | | | | | | |
| I) RIMANENZE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| II) CREDITI | | | | | | |
| 1) VERSO CONTRIBUENTI | 99.556.899,93 | 517.530.852,62 | 534.140.657,09 | 0,00 | 0,00 | 82.947.095,46 |
| 2) VERSO ENTI DEL SETTORE PUBBLICO ALLARGATO | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A) STATO | | | | | | |
| - CORRENTI | 13.283.568,59 | 26.598.816,62 | 35.840.260,04 | 0,00 | 0,00 | 4.040.125,17 |
| - CAPITALE | 123.403.879,33 | 97.522.759,04 | 108.841.479,00 | 0,00 | 0,00 | 112.085.159,37 |
| B) REGIONE | | | | | | |
| - CORRENTI | 18.699.384,43 | 87.445.707,63 | 85.928.561,58 | 0,00 | 0,00 | 20.216.530,48 |
| - CAPITALE | 83.390.042,94 | 24.138.441,25 | 25.633.497,36 | 0,00 | 0,00 | 81.894.986,83 |
| C) ALTRI | | | | | | |
| - CORRENTI | 4.917.894,93 | 3.420.918,26 | 3.628.391,33 | 0,00 | 0,00 | 4.710.421,86 |
| - CAPITALE | 5.968.378,98 | 3.818.814,18 | 3.322.956,55 | 0,00 | 0,00 | 6.464.236,61 |
| 3) VERSO DEBITORI DIVERSI | | | | | | |
| A) VERSO UTENTI DI SERVIZI PUBBLICI | 6.947.224,42 | 35.865.658,67 | 23.750.902,37 | 0,00 | 0,00 | 19.061.980,72 |
| B) VERSO UTENTI BENI PATRIMONIALI | 14.169.727,25 | 34.735.644,60 | 40.986.529,79 | 0,00 | 0,00 | 7.918.842,06 |
| C) VERSO ALTRI | | | | | | |
| - CORRENTI | 35.374.067,69 | 75.012.344,29 | 86.138.154,71 | 0,00 | 0,00 | 24.247.257,27 |
| - CAPITALE | 97.616.849,12 | 32.529.900,65 | 109.742.320,30 | 0,00 | 0,00 | 20.404.429,47 |
| D) DA ALIENAZIONI PATRIMONIALI | 15.804.540,24 | 5.623.185,10 | 13.757.325,24 | 0,00 | 0,00 | 7.870.400,10 |
| E) PER SOMME CORRISPOSTE A TERZI | 6.185.649,39 | 68.927.077,70 | 70.499.295,41 | 0,00 | 0,00 | 4.613.431,68 |
| 4) CREDITI PER IVA | 10.403.576,44 | 5.048.659,75 | 5.043.311,98 | 0,00 | 0,00 | 10.409.124,21 |
| 5) PER DEPOSITI | | | | | | |
| A) BANCHE | 72.999.973,00 | 42.553.215,00 | 72.999.973,00 | 0,00 | 0,00 | 42.553.215,00 |
| B) CASSA DEPOSITI E PRESTITI | 2.224.331,57 | 26.442.721,22 | 1.015.834,54 | 0,00 | 0,00 | 27.651.218,25 |
| TOTALE | 610.945.988,25 | 1.087.212.916,58 | 1.221.270.450,29 | 0,00 | 0,00 | 476.888.454,54 |
| III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI | | | | | | |
| 1) TITOLI | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE | | | | | | |
| 1) FONDO DI CASSA | 139.122.397,43 | 1.069.489.454,71 | 1.026.457.595,77 | 0,00 | 0,00 | 182.154.256,37 |
| 2) DEPOSITI BANCARI | 48.549.666,83 | 3.702.100,91 | 18.382.744,71 | 0,00 | 0,00 | 33.869.023,03 |
| TOTALE | 187.672.064,26 | 1.073.191.555,62 | 1.044.840.340,48 | 0,00 | 0,00 | 216.023.279,40 |
| TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE | 798.618.062,51 | 2.160.404.472,20 | 2.266.110.790,77 | 0,00 | 0,00 | 592.911.733,94 |
| C) RATEI E RISCONTI | | | | | | |
| I) RATEI ATTIVI | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| II) RISCONTI ATTIVI | 23.915,95 | 0,00 | 23.915,95 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| III) COSTI ANNO FUTURO | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALE RATEI E RISCONTI | 23.915,95 | 0,00 | 23.915,95 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALE DELL'ATTIVO (A+B+C) | 4.587.393.840,06 | 2.279.857.315,69 | 2.272.229.112,86 | 1.679.881.556,80 | 1.166.389.633,68 | 5.108.513.966,01 |
| CONTI D'ORDINE | 0,00 | | | | | |
| D) OPERE DA REALIZZARE | 470.541.271,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 63.408.240,71 | 407.133.031,04 |
| E) BENI CONFERITI AD AZIENDE SPECIALI | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| F) BENI DI TERZI | 17.919,48 | 0,00 | 0,00 | 38.067,19 | 0,00 | 55.986,67 |
| TOTALE CONTI D'ORDINE | 470.559.191,23 | 0,00 | 0,00 | 38.067,19 | 63.408.240,71 | 407.189.017,71 |

Pag. 174

CONTO DEL PATRIMONIO (PASSIVO)

| DESCR. RIGA | CONSISTENZA INIZIALE | VAR CONTO FINANZIARIO POSITIVE | VAR CONTO FINANZIARIO NEGATIVE | VAR DA ALTRE CAUSE POSITIVE | VAR ALTRE CAUSE NEGATIVE | CONSISTENZA FINALE |
|--|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| A) PATRIMONIO NETTO | | | | | | |
| I) NETTO PATRIMONIALE | 1.422.010.866,66 | 0,00 | 0,00 | 597.638.488,05 | 32.926.416,43 | 1.986.722.938,28 |
| II) NETTO DA BENI DEMANIALI | 423.730.874,20 | 0,00 | 0,00 | 29.426.416,43 | 0,00 | 453.157.290,63 |
| III) FONDO DI RIVALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI | 157.866.896,22 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 157.866.896,22 |
| IV) FONDO PARTECIPAZIONI | 221.321.426,74 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 221.321.426,74 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO | 2.224.930.063,82 | 0,00 | 0,00 | 627.064.904,48 | 32.926.416,43 | 2.819.068.551,87 |
| B) CONFERIMENTI | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| I) CONFERIMENTI DA TRASFERIMENTI IN C/CAPITALE | 689.148.833,14 | 133.023.833,65 | 10.987.757,33 | 0,00 | 128.607.499,87 | 682.577.409,59 |
| II) CONFERIMENTI DA CONCESSIONI DI EDIFICARE | 44.819.064,77 | 9.834.757,81 | 0,00 | 0,00 | 8.037.000,00 | 46.616.822,58 |
| TOTALE CONFERIMENTI | 733.967.897,91 | 142.858.591,46 | 10.987.757,33 | 0,00 | 136.644.499,87 | 729.194.232,17 |
| BB) FONDO SVALUTAZIONE CREDITI | 9.500.000,00 | | | 3.500.000,00 | | 13.000.000,00 |
| TOTALE FONDO SVALUTAZIONE CREDITI | 9.500.000,00 | | | 3.500.000,00 | | 13.000.000,00 |
| C) DEBITI | | | | | | |
| I) DEBITI DI FINANZIAMENTO | | | | | | |
| 1) PER FINANZIAMENTI A BREVE TERMINE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2) PER MUTUI E PRESTITI | 833.008.181,79 | 70.836.329,35 | 52.335.458,20 | 0,00 | 0,00 | 851.509.052,94 |
| 3) PER PRESTITI OBBLIGAZIONARI | 494.302.771,58 | 496.765,12 | 25.118.707,81 | 0,00 | 0,00 | 469.680.828,89 |
| 4) PER DEBITI PLURIENNALI | 473.107,96 | 0,00 | 227.681,13 | 0,00 | 0,00 | 245.426,83 |
| II) DEBITI DI FUNZIONAMENTO | 197.753.659,52 | 479.245.334,48 | 511.385.638,51 | 0,00 | 0,00 | 165.613.355,49 |
| III) DEBITI PER IVA | 0,00 | 4.699.550,25 | 0,00 | 0,00 | 4.699.550,25 | 0,00 |
| IV) DEBITI PER ANTICIPAZIONI DI CASSA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| V) DEBITI PER SOMME ANTICIPATE DA TERZI | 18.141.387,32 | 69.489.852,52 | 74.373.229,74 | 0,00 | 7.048,80 | 13.250.761,30 |
| VI) DEBITI VERSO | | | | | | |
| 1) IMPRESE CONTROLLATE | 48.100.753,76 | 237.741.475,02 | 240.751.562,08 | 0,00 | 0,00 | 45.090.666,70 |
| 2) IMPRESE COLLEGATE | 23.448,22 | 76.840,51 | 98.546,73 | 0,00 | 0,00 | 1.742,00 |
| 3) ALTRI (AZIENDE SPECIALI, CONSORZI, ISTITUZIONI) | 1.599.109,07 | 10.552.745,33 | 10.333.778,36 | 0,00 | 0,00 | 1.818.076,04 |
| VII) ALTRI DEBITI | 25.580.817,15 | 229.092.137,51 | 254.672.954,66 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALE DEBITI | 1.618.983.236,37 | 1.102.230.830,09 | 1.169.297.557,22 | 0,00 | 4.706.599,05 | 1.547.209.910,19 |
| D) RATEI E RISCONTI | | | | | | |
| I) RATEI PASSIVI | 12.841,96 | 0,00 | 12.841,96 | 41.271,78 | 0,00 | 41.271,78 |
| II) RISCONTI PASSIVI | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALE RATEI E RISCONTI | 12.841,96 | 0,00 | 12.841,96 | 41.271,78 | 0,00 | 41.271,78 |
| TOTALE DEL PASSIVO (A+B+C+D) | 4.587.393.840,06 | 1.245.089.421,55 | 1.180.297.956,51 | 630.606.176,26 | 174.277.515,35 | 5.108.513.966,01 |
| CONTI D'ORDINE | | | | | | |
| E) IMPEGNI OPERE DA REALIZZARE | 470.541.271,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 63.408.240,71 | 407.133.031,04 |
| F) CONFERIMENTI IN AZIENDE SPECIALI | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| G) BENI DI TERZI | 17.919,48 | 0,00 | 0,00 | 38.067,19 | 0,00 | 55.986,67 |
| TOTALE CONTI D'ORDINE | 470.559.191,23 | 0,00 | 0,00 | 38.067,19 | 63.408.240,71 | 407.189.017,71 |

Pag. 167

| CONTO ECONOMICO D'ESERCIZIO | | | | | TOTALI COMPLESSIVI |
|--|------------------|-------------------------|--|--|-----------------------|
| DESCR. RIGA | IMPORTI PARZIALI | IMPORTI TOTALI | | | |
| A) PROVENTI DELLA GESTIONE | | | | | |
| 1) PROVENTI TRIBUTARI | 515.619.310,85 | | | | |
| 2) PROVENTI DA TRASFERIMENTI | 116.563.303,09 | | | | |
| 3) PROVENTI DA SERVIZI PUBBLICI | 34.807.604,82 | | | | |
| 4) PROVENTI DA GESTIONE PATRIMONIALE | 32.015.614,61 | | | | |
| 5) PROVENTI DIVERSI | 56.024.713,90 | | | | |
| 6) PROVENTI DA CONCESSIONI DI EDIFICARE | 7.500.000,00 | | | | |
| 7) INCREMENTI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI | 0,00 | | | | |
| 8) VARIAZIONI NELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, ECC (+/-) | 0,00 | | | | |
| TOTALE PROVENTI DELLA GESTIONE (A) | | 762.530.547,27 | | | |
| B) COSTI DELLA GESTIONE | | | | | |
| 9) PERSONALE | 237.933.779,53 | | | | |
| 10) ACQUISTO DI MATERIE PRIME E/O BENI DI CONSUMO | 4.513.525,80 | | | | |
| 12) PRESTAZIONI DI SERVIZI | 380.247.185,38 | | | | |
| 13) GODIMENTO BENI DI TERZI | 12.701.204,53 | | | | |
| 14) TRASFERIMENTI | 18.506.281,19 | | | | |
| 15) IMPOSTE E TASSE | 13.338.798,20 | | | | |
| 16) QUOTE DI AMMORTAMENTO D'ESERCIZIO | 59.010.785,19 | | | | |
| TOTALE COSTI DI GESTIONE (B) | | 726.251.559,82 | | | |
| RISULTATO DELLA GESTIONE (A-B) | | 36.278.987,45 | | | |
| C) PROVENTI E ONERI DA AZIENDE SPECIALI E PARTECIPATE | | | | | |
| 17) UTILI | 0,00 | | | | |
| 18) INTERESSI SU CAPITALE DI DOTAZIONE | 0,00 | | | | |
| 19) TRASFERIMENTI AD AZIENDE SPECIALI E PARTECIPATE | 14.762.969,74 | | | | |
| TOTALE (C) (17+18-19) | | -14.762.969,74 | | | |
| RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA (A-B+C) | | | | | 21.516.017,71 |
| D) PROVENTI E ONERI FINANZIARI | | | | | |
| 20) INTERESSI ATTIVI | 1.873.563,40 | | | | |
| 21) INTERESSI PASSIVI | | | | | |
| - SU MUTUI E PRESTITI | 34.556.690,58 | | | | |
| - SU OBBLIGAZIONI | 9.895.800,61 | | | | |
| - SU ANTICIPAZIONI | 0,00 | | | | |
| - PER ALTRE CAUSE | 10.328,36 | | | | |
| TOTALE (D) (20-21) | | -42.589.256,15 | | | -21.073.238,44 |
| E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI | | | | | |
| PROVENTI | | | | | |
| 22) INSUSSISTENZE DEL PASSIVO | 35.472.199,02 | | | | |
| 23) SOPRAVVIVENZE ATTIVE | 1.295.602.009,88 | | | | |
| 24) PLUSVALENZE PATRIMONIALI | 2.410.684,19 | | | | |
| TOTALE PROVENTI (E.1) (22+23+24) | | 1.333.484.893,09 | | | |
| ONERI | | | | | |
| 25) INSUSSISTENZE DELL'ATTIVO | 699.940.185,82 | | | | |
| 26) MINUSVALENZE PATRIMONIALI | 0,00 | | | | |
| 27) ACCANTONAMENTO SVALUTAZIONE CREDITI | 9.940.554,34 | | | | |
| 28) ONERI STRAORDINARI | 4.892.426,44 | | | | |
| TOTALE ONERI (E.2) (25+26+27+28) | | 714.773.166,60 | | | |
| TOTALE (E) (E.1-E.2) | | 618.711.726,49 | | | |
| RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO (A-B+C+D+E) | | | | | 597.638.488,05 |

ALLEGATI

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

- Rendiconto finanziario;
- Prospetto della movimentazione delle immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie per il periodo chiuso al 31 dicembre 2012;
- Prospetti di cui al punto 22) dell'art. 2427 Codice Civile "Leasing immobile Torre Nord con metodo finanziario".

| RENDICONTO FINANZIARIO (€/000) | | |
|---|----------------|----------------|
| | 2012 | 2011 |
| A Disponibilità monetarie iniziali | 13.464 | 6.773 |
| B Flusso monetario da attività di esercizio | | |
| Risultato d'esercizio | (890) | 95 |
| Ammortamenti | 2.122 | 2.104 |
| TFR | 38 | 38 |
| Utilizzo fondi | (292) | (48) |
| Accantonamenti e svalutazioni | 320 | 189 |
| Imposte differite | 276 | 630 |
| (Plus) o minusvalenza da realizzo di immobilizz | 0 | 0 |
| Variazione delle rimanenze | 207 | 13.044 |
| Spostamento imm a rimanenze tra imm. in corso | 0 | (1.902) |
| Variazione dei crediti, ratei e risconti | (85) | (6.924) |
| Variazione dei debiti, ratei e risconti | (368) | (127) |
| | 1.328 | 7.099 |
| C Flusso monetario investimenti immobilizzazioni | | |
| Investimenti in immobilizzazioni | | |
| - immateriali | (3) | (24) |
| - materiali | (775) | (379) |
| - finanziarie | 0 | 1.650 |
| | (778) | 1.247 |
| D Flusso monetario da attività di finanziamento | | |
| Nuovi finanziamenti | | |
| Rimborsi finanziamenti | (1.721) | (1.655) |
| Riserve e risultato a nuovo | | |
| Conferimento dei Soci | | |
| | (1.721) | (1.655) |
| E Distribuzione utili | 0 | 0 |
| F Flusso monetario del periodo (B+C+D+E) | (1.171) | 6.691 |
| G Disponibilità monetarie nette finali | 12.293 | 13.464 |

BI) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

| 7 | Altre | Software | Totale |
|---|-----------------------------|---------------|---------------|
| | costo originario | 79.212 | 79.212 |
| | acquisti | 2.809 | 2.809 |
| | ammortamenti accumulati | - 53.999 | - 53.999 |
| | ammortamenti dell'esercizio | - 8.046 | - 8.046 |
| | azzeramento fondo ammort. | | |
| | svalutazioni accumulate | | |
| | svalutazioni dell'esercizio | | |
| | TOTALE | 19.976 | 19.976 |

| | |
|--|---------------|
| Totale immobilizzazioni immateriali | 19.976 |
|--|---------------|

BII) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

| 1 | Terreni e fabbricati | Rimesse Ami | Edificio Via Giotto | Edificio S. Quirico | Edificio Via Monfenera | Mercato Bolzaneto | Totale |
|---|-----------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | costo originario | 10.229.634 | 2.788.867 | 6.056.593 | 28.385 | 30.970.471 | 50.073.950 |
| | terreno | 2.547.964 | 697.217 | 1.514.148 | - | | 4.759.329 |
| | Acquisti accumulati | 588.913 | 38.207 | | 1.027 | 57.245 | 685.392 |
| | Acquisti dell'esercizio | - | 30.526 | | 1.594 | 58.908 | 91.028 |
| | ammortamenti accumulati | - 1.100.636 | - 886.038 | - 1.747.910 | - | - 2.283.794 | - 6.018.378 |
| | ammortamenti dell'esercizio | - 324.556 | - 85.271 | - 181.698 | - | - 1.025.838 | - 1.617.363 |
| | TOTALE | 11.941.319 | 2.583.508 | 5.641.133 | 31.006 | 27.776.992 | 47.973.958 |
| 2 | Impianti e Macchinari | Imp. Telem. Torre Nord | Imp. Elettr. Condiz. Idr. | | | | Totale |
| | costo originario | 104.524 | 4.373.152 | | | | 4.477.676 |
| | Acquisti accumulati | | 258.316 | | | | 258.316 |
| | Acquisti dell'esercizio | | 133.173 | | | | 133.173 |
| | ammortamenti accumulati | - 49.166 | - 925.854 | | | - | - 975.020 |
| | ammortamenti dell'esercizio | - 13.065 | - 314.590 | | | - | - 327.655 |
| | TOTALE | 42.293 | 3.524.197 | | | | 3.566.490 |
| 3 | Altri beni | Macchine Elettroniche | Mobili e Attrezz. Ufficio | Automezzi | Impianti generici | Immob. In corso | Totale |
| | costo originario | 65.594 | 1.309.555 | 9.600 | 3.500 | 1.902.378 | 3.290.627 |
| | Dismissioni | - 20.320 | - 2.390 | | | - | - 22.710 |
| | Acquisti accumulati | 16.520 | | | 9.965 | 97.131 | 123.616 |
| | Acquisti dell'esercizio | 3.715 | | | | 542.433 | 546.148 |
| | ammortamenti accumulati | - 44.467 | - 887.736 | - 9.600 | - 2.075 | - | - 943.878 |
| | ammortamenti dell'esercizio | - 5.955 | - 156.860 | - | - 1.683 | - | - 164.498 |
| | TOTALE | 15.087 | 262.569 | - | 9.707 | 2.541.942 | 2.829.305 |

| | |
|--|-------------------|
| Totale immobilizzazioni materiali | 54.369.752 |
|--|-------------------|

Movimentazioni partecipazioni iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie

| Società | Valore d'iscrizione in S.P.Im. 31/12/2011 | % S.P.Im. | Descrizione variazione | Importo variazione | Valore d'iscrizione in S.P.Im. 31/12/2012 |
|----------------------------|--|-----------|------------------------|--------------------|--|
| TONO S.P.A. | 58.078.604 | 100% | | | 58.078.604 |
| SAN BARTOLOMEO S.R.L. | 700.000 | 55% | | | 700.000 |
| SVI S.R.L. in liquidazione | 0 | 100% | | | 0 |
| S.G.M. S.C.P.A. | 78.500 | 25% | | | 78.500 |
| | <u>58.857.104</u> | | | | <u>58.857.104</u> |

| <i>Leasing 2003 (Torre Nord porzione 1)</i> | 2012 |
|---|-------------|
| Valore di iscrizione all'attivo del bene in leasing | 70.000.000 |
| Ammortamento con metodo finanziario: vita residua utile 62 anni | 877.633 |
| Fondo ammortamento | 9.650.441 |
| Valore netto del bene in leasing | 60.349.559 |
| Debito finanziario verso la società di leasing | 47.651.978 |
| Canoni leasing competenza nell'anno | 3.695.611 |
| Quota interesse di competenza | 1.247.287 |
| Quota capitale nei canoni di competenza | 2.448.324 |
| Quota plusvalenza competenza 2012 per lease back | 1.063.986 |

| <i>Leasing 2007 (Torre Nord porzione 2)</i> | 2012 |
|---|-------------|
| Valore di iscrizione all'attivo del bene in leasing | 25.000.000 |
| Ammortamento con metodo finanziario: vita residua utile 58 anni | 335.420 |
| Fondo ammortamento | 2.226.448 |
| Valore netto del bene in leasing | 22.773.552 |
| Debito finanziario verso la società di leasing | 11.388.720 |
| Canoni leasing competenza anno | 1.389.041 |
| Quota interesse di competenza | 342.767 |
| Quota capitale nei canoni di competenza | 1.046.274 |

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

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

**Il Legale Rappresentante
Ing. Tommaso Cabella
Amministratore Unico**