

**LIGURIA PATRIMONIO S.r.l. a Socio Unico**  
**Via Peschiera, 16 - 16121 Genova**  
**R.I. di Genova, C.F. e P.IVA n. 02005190992 - R.E.A. n. 452180**  
**Società soggetta alla direzione e coordinamento di F.I.L.S.E. S.p.A.**  
**Capitale sociale Euro 2.410.000 i.v.**

## **RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO SULLA GESTIONE AL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2013**

Signori Soci,

sottopongo alla Vostra approvazione il bilancio chiuso al 31 dicembre 2013 composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa e corredato dalla presente Relazione sulla Gestione.

La Società Liguria Patrimonio S.r.l. è stata costituita in data 29 dicembre 2010 con capitale sottoscritto e versato totalmente da F.I.L.S.E. al fine di valutare l'opportunità di partecipare alla procedura di vendita degli immobili del Gruppo che Acam S.p.A. ("Acam") era intenzionata ad avviare.

Nell'ambito dell'"Operazione Acam" – attuata dalla società in esecuzione della DGR n. 26 in data 18 gennaio 2011 - si ricorda che a seguito dell'aggiudicazione della procedura di vendita avviata dalla società Acam, in data 26 luglio 2011, Liguria Patrimonio ha acquistato in blocco gli immobili di proprietà di Acam e di Centrogas Energia S.p.A. che si riportano in sintesi di seguito:

- un'area in Via Crispi in La Spezia di circa mq.16.805 con entrostanti mq.4.664 circa di edifici adibiti a magazzini, officine ed uffici;
- un'area in via Fontevivo in La Spezia di circa mq. 52.050 con entrostanti mq 3.844 circa di edifici già adibiti a uso industriale;
- spazi ad uso ufficio e servizi in La Spezia, costituiti da un appartamento in via Veneto di

mq 140 circa, da porzioni di un fabbricato pari a 2156 mq circa in via Picco, da una palazzina di superficie complessiva di mq 635 con antistante terreno in via Piave e da un edificio cielo-terra sviluppato di superficie complessiva di 153 mq con annessa corte in località Boschetti, Via del Camposanto;

- un capannone industriale in Sarzana di superficie complessiva di mq 2585 con area circostante di 1510 mq.

e ha sottoscritto un contratto di locazione degli immobili con Acam stessa per gli immobili che il Gruppo Acam continuerà ad occupare (consistenti in tutti i cespiti ad eccezione del complesso immobiliare di Via Fontevivo) per un canone annuo iniziale di Euro 980.000 della durata di sei anni e secondo le condizioni previste nella suddetta procedura di gara.

A fronte della finanziabilità dell'Operazione la Società in data 22 giugno 2011 ha stipulato un contratto di finanziamento dell'importo di massimo di Euro 22.000.000,00 (il "**Finanziamento**") con le Banche Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (quale Agente), Banca Carige S.p.A., Cassa di Risparmio della Spezia S.p.A., Banca Popolare di Vicenza S.c.p.A. e Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., in cui è parzialmente subentrata anche la Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo S.p.A. con accordo sottoscritto in data 19 luglio 2011 (tali banche collettivamente definite gli "**Enti Finanziatori**" e/o le "**Banche Finanziatrici**").

In data 19 luglio 2011 Liguria Patrimonio ha costituito in pegno a favore degli Enti Finanziatori le n. 400.000 azioni del valore nominale di euro 10,00 cadauna emesse da Acam, interamente postergate nelle perdite, a garanzia del rimborso del Finanziamento.

Inoltre, sempre a garanzia del rimborso del Finanziamento, con atto di cessione dei crediti in data 26 luglio 2011 la società ha ceduto in garanzia agli Enti Finanziatori tutti i crediti derivanti, tra l'altro, dal contratto di locazione sottoscritto sempre in data 26 luglio 2011 con Acam che ha espressamente accettato la medesima cessione di credito in pari data.

### **Attività esercitata**

Nel corso dell'esercizio 2013 sono proseguiti gli incontri con l'advisor immobiliare BNP Paribas REIM SGR S.p.A. – selezionato dalle banche in forza di una clausola del contratto di finanziamento volta a rafforzare la garanzia del rimborso - al fine di dare attuazione al Piano delle vendite degli immobili da concludere entro il primo semestre 2016 e finalizzato al rimborso del Finanziamento, in conformità agli obblighi assunti nei confronti degli Enti finanziatori.

BNP Paribas ha realizzato una analisi tecnico-urbanistica dei principali cespiti del portafoglio immobiliare, con particolare riferimento alle aree di Fontevivo e Crispi e effettuato incontri con il Comune della Spezia per alcuni approfondimenti sui possibili scenari di valorizzazione degli stessi. Inoltre BNP Paribas ha predisposto la documentazione necessaria per l'avvio delle procedure di vendita.

Tuttavia anche su indicazione dell'advisor immobiliare, il concreto avvio delle dismissioni immobiliari era stato momentaneamente rallentato in ragione dell'incertezza legata all'esito dell'accordo e del piano di ristrutturazione del Gruppo Acam ex art. 182-bis L.F., la cui eventuale mancata omologa avrebbe determinato conseguenze negative per l'attuazione del piano di dismissione degli immobili da parte di Liguria Patrimonio, essendo tali immobili occupati in gran parte dal medesimo Gruppo Acam.

E infatti, era stato ritenuto alquanto rischioso avviare la vendita sul mercato di immobili occupati da un Gruppo insolvente prima dell'omologa dell'accordo di ristrutturazione.

Come si vedrà nel prosieguo, tale incertezza è stata risolta con l'omologa definitiva dell'accordo di ristrutturazione del Gruppo Acam.

In data 26 luglio 2013 è stata prorogata sino al 31 dicembre 2013 la durata del contratto di locazione ad uso transitorio in essere con la CONSORTILE AURELIA S.C. a r.l., avente ad oggetto quota parte del complesso immobiliare in La Spezia, Via Fontevivo, della superficie

pari a mq 3.600.

Quanto alla gestione del rapporto di locazione con Acam, anche nel corso dell'esercizio 2013 si era dovuto registrare un significativo rallentamento nell'incasso dei canoni di locazione dovuti da Acam, conseguente alla situazione di difficoltà in cui versa il conduttore.

In particolare, in data 24 luglio 2012, Acam e le sue controllate Acam Acque S.p.A., Acam Ambiente S.p.A., Integra S.r.l. e Centrogas Energia S.p.A. (collettivamente il "**Gruppo Acam**") hanno formalizzato – mediante apposita istanza dinnanzi al Tribunale della Spezia – l'intenzione di presentare un accordo di ristrutturazione dei debiti da stipulare, ai sensi dell'articolo 182-bis del Regio Decreto n. 267/1942 (la "Legge Fallimentare" o "L.F").

Rinviando alla relazione al bilancio di esercizio 2012 per ogni ulteriore dettaglio circa lo svolgimento di tale procedimento, in questa sede è sufficiente ricordare che entro il termine del 18 giugno 2013 fissato dal Tribunale della Spezia, il Gruppo Acam ha effettivamente depositato la documentazione prescritta dall'art. 182-bis L.F. domandando l'omologa dell'accordo di ristrutturazione dei debiti con creditori rappresentanti almeno il 60% dei crediti.

Il Tribunale della Spezia, con decreto in data 19 luglio 2013 ha omologato l'accordo di ristrutturazione del Gruppo Acam e il relativo piano allegato all'accordo.

Entro il termine di legge non sono state proposte opposizione presso la Corte di Appello di Genova avverso la predetta omologa che, pertanto, è divenuta definitiva e non più impugnabile.

Con l'omologa definitiva si è formalmente concluso il procedimento di ristrutturazione del Gruppo Acam.

In relazione all'adesione di Liguria Patrimonio all'accordo di ristrutturazione del Gruppo Acam, quest'ultima aveva formulato a Liguria Patrimonio in qualità di "fornitore commerciale" una proposta di stralcio al 30% dei crediti maturati ante 24 luglio 2012, con

riscadenziamento del residuo 70%.

Liguria Patrimonio, infatti, alla data del 23 luglio 2012 aveva maturato in forza del Contratto di Locazione un credito nei confronti di Acam pari a complessivi euro 301.388,13 e, pertanto, nel bilancio al 31 dicembre 2012 a fronte della richiesta di Acam era stato ritenuto opportuno appostare prudenzialmente un fondo per rischi e oneri pari ad euro 100.000,00.

Come si ricorderà, Liguria Patrimonio aveva ceduto tutti i crediti derivanti dal Contratto di Locazione (con atto in data 26 luglio 2011 accettato da Acam) alle Banche Finanziatrici.

Per effetto di tale cessione in garanzia, pertanto, Liguria Patrimonio non era legittimata a compiere autonomamente atti dispositivi e/o modificativi di tali crediti, ivi incluso il credito oggetto della proposta di Acam.

Conseguentemente sono state richieste alla Banca agente istruzioni in merito alla risposta da formulare ad Acam in tempo utile rispetto al noto termine del 18 giugno 2013 fissato dal Tribunale della Spezia per gli adempimenti previsti dall'art. 182-bis L.F..

A seguito della consultazione tra le Banche Finanziatrici è risultata l'impossibilità, in linea di principio, ad accettare richieste di stralcio o rinuncia aventi ad oggetto i crediti derivanti dal Contratto di Locazione ceduti in garanzia alle Banche.

E infatti, posto che il Contratto di Locazione era stato stipulato in espressa esecuzione e nell'ambito del precedente piano di risanamento di Acam attestato, ai sensi dell'art. 67, comma 3 lett. d) Legge Fallimentare, in data 16 marzo 2011, la stessa genesi e natura dei crediti in questione impedisce l'accettazione delle richieste remissorie e/o di stralcio formulate da Acam.

Tuttavia, le Banche hanno ritenuto che tale circostanza non avrebbe impedito la semplice moratoria ipotizzata da Acam con riscadenziamento dei crediti maturati al 24 luglio 2012 da pagarsi mediante un piano di rientro in rate mensili.

Pertanto, in data 12 giugno 2013 le Banche Finanziatrici hanno autorizzato espressamente

Liguria Patrimonio a sottoscrivere, anche agendo in nome e per conto della Banche Cessionarie, l'accettazione di un accordo di ristrutturazione ai sensi dell'art. 182-bis Legge Fallimentare con Acam con contenuto puramente dilatorio, vale a dire pagamento dell'intero credito di euro 301.388,13 in numero 36 (trentasei) rate mensili di pari importo la prima decorrente dalla data di omologa definitiva.

In data 17 giugno 2013 Acam e Liguria Patrimonio hanno pertanto perfezionato un accordo di ristrutturazione ex art. 182-bis L.F. del credito di euro 301.388,13 maturato anteriormente al 24 luglio 2012, conformemente a quanto autorizzato dalle Banche Finanziatrici.

Tale accordo tra Acam e Liguria Patrimonio è stato omologato dal Tribunale della Spezia unitamente a tutti gli altri accordi raggiunti dal Gruppo Acam con gli altri creditori (banche fornitori).

Allo stato il piano di dilazione previsto dall'accordo di ristrutturazione tra Liguria Patrimonio ed Acam risulta sostanzialmente rispettato da quest'ultima. Si ritiene pertanto non sussistere i presupposti per il mantenimento del fondo rischi prudenzialmente accantonato nel corso dell'esercizio 2012 pari a Euro 100.000,00, in considerazione dell'allora situazione di incertezza circa gli effetti dell'eventuale adesione di Liguria Patrimonio all'accordo di ristrutturazione e circa l'effettiva omologazione dell'accordo stesso.

Con riferimento agli ulteriori crediti derivanti dal Contratto di Locazione maturati successivamente al 24 luglio 2012, ricordiamo che gli stessi sono esclusi dall'accordo di ristrutturazione e che avrebbero dovuto essere pagati secondo gli originari termini concordati nel Contratto di Locazione stesso.

In data 13 novembre 2013 Acam ha versato a Liguria Patrimonio l'importo di euro 994.573,06, saldando così tutte le fatture relative ai canoni di locazione per i mesi da marzo 2013 a dicembre 2013.

Allo stato, pertanto, risulta che Acam abbia sanato la pregressa morosità per tutto l'esercizio



2013.

Parallelamente alla qualità di fornitore commerciale, Liguria Patrimonio riveste altresì la qualità di socio di Acam, possedendo numero 400.000 azioni interamente postergate nelle perdite del valore nominale di euro 10,00, per una partecipazione pari ad euro 4.000.000,00.

L'accordo di ristrutturazione ex art. 182-bis L.F. del Gruppo Acam oggetto di omologa non ha avuto effetti pregiudizievoli diretti sulle azioni postergate possedute da Liguria Patrimonio.

A conferma di ciò occorre ricordare che, in data 5 settembre 2013 è stato approvato il bilancio di esercizio di Acam al 31 dicembre 2012 che evidenziava una perdita di esercizio di euro 11,618 milioni.

Tale risultato negativo, unitamente ai precedenti risultati negativi portati a nuovo, hanno determinato al 31 dicembre 2012 perdite di Acam complessivamente pari ad euro 92.774.071,00 e, pertanto, sempre in data 5 settembre 2013 l'assemblea straordinaria di Acam ha ridotto ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. il capitale sociale da Euro 120.594.020,00 ad euro 27.819.860,00 pari al patrimonio netto di Acam presente al 31 dicembre 2012.

Conseguentemente sono state ridotte il numero azioni dei soci attraverso integrale attribuzione della perdita accumulata pari ad Euro 92.774.160,00 alle azioni ordinarie rappresentate originariamente dalla quota di euro 115.094.020,00, mantenendo inalterato il valore residuo del capitale sociale pari ad euro 5.500.000,00 rappresentato dalle azioni di soci postergate nelle perdite (150.000 azioni del socio Comune della Spezia e 400.000 azioni del socio Liguria Patrimonio).

Ad esito di tale riduzione, pertanto, il numero e il valore delle azioni postergate possedute da Liguria Patrimonio sono rimaste inalterate ma, essendo diminuito il complessivo capitale sociale di Acam, si è accresciuta la partecipazione di Liguria Patrimonio in termini percentuali, passando dal 3,31% al 14,37%.

Infine, con riferimento all'avviso di rettifica e liquidazione notificato in data 23 maggio 2013, per i cui contenuti si richiama quanto riferito in sede di Relazione sulla Gestione al bilancio 2012, in questa sede si evidenzia che per l'annullamento di tale provvedimento è stato proposto ricorso avverso la Commissione Tributaria Provinciale di La Spezia in data 2 dicembre 2013. Ritenendo vi siano ampie e fondate ragioni per vedere riconosciute le proprie richieste, la Società allo stato non ha accantonato alcun importo a fondo per rischi ed oneri.

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Successivamente alla chiusura dell'esercizio si segnala che, in relazione alla parte del complesso immobiliare di Via Fontevivo costituente il "Distretto di trasformazione urbanistico AD 7", in data 29 gennaio 2014 la società ha richiesto al Comune della Spezia conferma del formale recepimento dell'articolo 3, comma 3 della legge regionale 23 dicembre 2013 n. 40.

Tale disposizione ha introdotto una nuova ipotesi - inserita al comma 9, lettera d)-bis dell'art. 26.bis L.R. n. 38/2007 - di esclusione dalla quota di contributo alla realizzazione di nuovi alloggi di edilizia sociale ERP nel caso di interventi conseguenti ad operazioni di valorizzazione del patrimonio immobiliare di società pubbliche (qual è Liguria Patrimonio), altrimenti stabilito dall'articolo 26-bis della legge regionale 3 dicembre 2007 n. 38 in caso di interventi urbanistici ed edilizi comportanti insediamento residenziale.

La nuova causa di esclusione, infatti, dovrebbe sgravare il Distretto AD7 dal contributo a ERP derivante dall'originario richiamo nel PUC alla L.R. n. 38/2007, facilitando la possibile dismissione sul mercato del complesso immobiliare.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Quanto all'evoluzione, in considerazione dell'intervenuta omologa dell'accordo di



ristrutturazione del Gruppo Acam, è venuta meno la causa del rallentamento dell'avvio dell'attività di dismissione degli immobili di proprietà della Società.

Pertanto, d'intesa con la Banca agente e con l'advisor immobiliare, è stato ritenuto opportuno verificare previamente con Acam un piano di progressiva liberazione degli immobili in linea con le esigenze aziendali del Gruppo Acam, onde programmare le vendite dei medesimi immobili possibilmente liberi al fine di massimizzarne il ricavato dalla cessione.

Quanto al complesso immobiliare di Via Fontevivo (non condotto in locazione ad Acam), si confida di poter avviare rapidamente la procedura di vendita dello stesso, non appena ricevuta la conferma da parte del Comune della Spezia dell'avvenuto formale recepimento dell'articolo 3, comma 3 della legge regionale 23 dicembre 2013 n. 40 oggetto della richiesta in data 29 gennaio 2014.

E' pertanto prevedibile che nel secondo semestre del 2014 sarà predisposto con il supporto dell'advisor BNP Paribas un aggiornamento dell'originario piano industriale di Liguria Patrimonio, al fine di adeguare le previsioni di vendita degli immobili sulla base di quanto sopra, con l'obiettivo di ricavare dalla dismissione le risorse necessarie per rimborsare nel primo semestre del 2016 il Finanziamento in conformità agli obblighi assunti nei confronti degli Enti Finanziatori.

Proseguirà, inoltre, la gestione degli immobili anche attraverso la locazione di parte degli stessi ad Acam, secondo tempistiche e modalità concordate.

-----

Infine, in osservanza del disposto dell'art. 2428, comma 2 c.c., precisiamo che:

- la Società non ha sostenuto costi di ricerca e sviluppo;
- la Società possiede n. 400.000 azioni, interamente postergate nelle perdite del valore nominale di Euro 10,00 ciascuna, emesse da Acam S.p.A., costituite in pegno in favore delle Banche Finanziatrici;



- la Società non gestisce liquidità finanziarie e non ha utilizzato e non utilizza strumenti finanziari alternativi. La Società ha in essere due linee di credito per complessivi Euro 22 milioni (utilizzate per 20,9 milioni) a tassi variabili di mercato (spread di 180 b.p. su Euribor 3 mesi). La Società non ha coperto il rischio tasso su tale finanziamento.
- la Società ha in essere un contratto di affitto di originari Euro 980 mila annui oltre ISTAT con Acam S.p.A.. Il pagamento trimestrale di detta locazione non è coperto da garanzie.
- la Società non ha subito sanzioni o pene per reati o danni ambientali. La Società non ha personale.

Si forniscono inoltre i seguenti indicatori economico/finanziari:

Euro	2013	2012
Ricavi delle vendite e delle prestazioni (fitti attivi)	1.032.185	1.012.783
Ricavi diversi	0	606
Costi esterni operativi e di funzionamento	198.153	177.860
Oneri diversi di gestione	114.826	111.647
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>719.207</b>	<b>723.882</b>
Ammortamenti ed accantonamenti	341.403	341.403
Accantonamenti per rischi ed oneri		100.000
<i>RISULTATO OPERATIVO</i>	<i>377.804</i>	<i>282.479</i>
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	-425.451	-512.408
Risultato dell'area straordinaria	101.256	59
<b>RISULTATO LORDO ( EBIT)</b>	<b>53.608</b>	<b>-229.870</b>
Imposte sul reddito	-25.226	-20.300
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>28.382</b>	<b>-250.170</b>
<b>MEZZI PROPRI</b>	<b>4.085.237</b>	<b>4.056.855</b>
<b>ROE Lordo</b>	<b>1,31%</b>	<b>-5,67%</b>
<b>ROE Netto</b>	<b>0,69%</b>	<b>-6,17%</b>

<b>Capitale investito</b>	<b>25.144.034</b>	<b>25.286.523</b>
<b>Liquidità immediate</b>	<b>638.449</b>	<b>192.181</b>
<b>Passività correnti</b>	<b>21.058.797</b>	<b>21.129.668</b>
<b>Quoziente di indebitamento</b>	<b>515,49%</b>	<b>520,84%</b>
<b>Margine di tesoreria</b>	<b>3,03%</b>	<b>0,91%</b>

Signori Soci,

il bilancio al 31 dicembre 2013 si chiude con un utile di Euro 28.382 che si propone di destinare alla voce "Utili/(Perdite) portati a nuovo".

Vi ringrazio per la fiducia accordatami e Vi invito ad approvare il bilancio dell'esercizio 2013 nella impostazione proposta.

Genova, 25 marzo 2014

L'AMMINISTRATORE UNICO  
(Dott. Ugo Ballerini)

Il sottoscritto Amministratore Unico dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.

L'AMMINISTRATORE UNICO  
(Dott.ssa Luciana Gelaini)

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la C.C.I.A.A. di Genova, autorizzazione n. 17119 del 16-5-2002 del Direttore Regionale Agenzia delle Entrate Liguria.

**Liguria Patrimonio S.r.l.**

Sede in Via Peschiera 16 - 16122 GENOVA  
C.F./P.IVA n. 02005190992 - R.E.A. n.452180  
Capitale Sociale Euro 2.410.000 i.v.

**BILANCIO AL 31/12/2013****STATO PATRIMONIALE**

	Esercizio	Esercizio
<b>ATTIVO</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>A) CREDITI VERSO SOCI</b>		
. per versamenti già richiamati		
<b>Totale A)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I. IMMATERIALI</b>		
1) Costi di impianto e ampliamento	83.579	111.438
-) Quota di ammortamento	(27.859)	(27.859)
<b>Totale B.I)</b>	<b>55.720</b>	<b>83.579</b>
<b>II. MATERIALI</b>		
1) Immobili	14.039.706	14.039.706
-) Fondo di ammortamento	(694.951)	(381.407)
<b>Totale B.II)</b>	<b>13.344.755</b>	<b>13.658.299</b>
<b>III. FINANZIARIE</b>		
1) Partecipazioni in:		
d) altre imprese	4.000.000	4.000.000
<b>Totale B.III)</b>	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>
<b>Totale B)</b>	<b>17.400.475</b>	<b>17.741.878</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<b>I. RIMANENZE</b>		
4) Aree da edificare ed edifici da valorizzare	6.776.014	6.776.014
<b>Totale C.I)</b>	<b>6.776.014</b>	<b>6.776.014</b>
<b>II. CREDITI</b>		
1 Verso clienti	298.130	538.066
4-bis) Crediti tributari	22.647	9.980
5 Verso altri	-	84
<b>Totale C.II)</b>	<b>320.777</b>	<b>548.131</b>
<b>IV. DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>		
1) Depositi bancari e postali	638.449	192.181
<b>Totale C.IV)</b>	<b>638.449</b>	<b>192.181</b>
<b>Totale C)</b>	<b>7.735.240</b>	<b>7.516.326</b>

**D) RATEI E RISCONTI ATTIVI**

2) Risconti

	8.320	28.320
<b>Totale D)</b>	<b>8.320</b>	<b>28.320</b>

<b>25.144.034</b>	<b>25.286.523</b>
-------------------	-------------------

<b>PASSIVO</b>	<b>Esercizio</b>	<b>Esercizio</b>
	<b>2 0 1 3</b>	<b>2 0 1 2</b>

**A) PATRIMONIO NETTO**

I Capitale sociale	2.410.000	2.410.000
II Riserva sovrapprezzo azioni		
III Riserva di rivalutazione		
IV Riserva legale		
V Riserve statutarie	-	-
VI Riserve per azioni proprie	-	-
VII Altre riserve	2.000.000	2.000.000
VIII Utili/(Perdite) portati a nuovo	- 353.145	- 102.975
IX Utili/(Perdite) dell'esercizio	28.382	- 250.170

<b>Totale A)</b>	<b>4.085.237</b>	<b>4.056.855</b>
------------------	------------------	------------------

**B) FONDI PER RISCHI E ONERI**

2) Per imposte, anche differite	-	-
3) Altri:		
. Fondo per rischi e oneri	-	100.000

<b>Totale B)</b>	<b>-</b>	<b>100.000</b>
------------------	----------	----------------

**D) DEBITI**

4) Banche - (esigibili oltre 12 m.)	20.871.741	20.871.789
7) Verso fornitori	160.392	244.173
12) Tributari - (esigibili entro 12 m.)	26.664	11.632
14) Altri debiti	-	2.074

<b>Totale D)</b>	<b>21.058.797</b>	<b>21.129.668</b>
------------------	-------------------	-------------------

**E) RATEI E RISCONTI PASSIVI**

<b>Totale E)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
------------------	----------	----------

<b>25.144.034</b>	<b>25.286.523</b>
-------------------	-------------------



<b>CONTO ECONOMICO</b>		<b>Esercizio 2 0 1 3</b>	<b>Esercizio 2 0 1 2</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
1) Ricavi delle vendite e prestazioni :			
a) Fitti attivi		1.032.185	1.012.783
2) Variazione delle rimanenze di aree da edificare ed edifici da valorizzare		-	-
5) Altri ricavi e proventi		0	606
Totale A)		<u>1.032.186</u>	<u>1.013.389</u>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
6) Costi aree da edificare ed edifici da valorizzare		-	-
7) Per servizi		198.153	177.860
10) Ammortamenti e svalutazioni :			
a) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali		27.859	27.859
b) Ammortamenti ordinari delle immobilizzazioni materiali		313.544	313.544
12) Accantonamenti per rischi e oneri			100.000
14) Oneri diversi di gestione		114.826	111.647
Totale B)		<u>654.382</u>	<u>730.910</u>
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)		<u>377.804</u>	<u>282.479</u>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
16) Altri proventi finanziari		1.168	32.956
17) Interessi e altri oneri finanziari		426.619	545.364
Totale C)		<u>(425.451)</u>	<u>(512.408)</u>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>			
Totale D)		-	-
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>			
20) Proventi straordinari		101.340	59
21) Oneri straordinari		(84)	-
Totale E)		<u>101.256</u>	<u>59</u>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<u>53.608</u>	<u>- 229.870</u>
22) <b>Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>			
IRAP		18.828	20.300
IRES		6.398	-
Imposte differite		-	-
23) <b>UTILE/(PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<u>28.382</u>	<u>- 250.170</u>

Il presente bilancio risulta conforme alle risultanze finali delle scritture contabili.

L'Amministratore Unico  
(Dott. Ugo Ballerini)

**LIGURIA Patrimonio S.r.l. a Socio Unico**  
**Via Peschiera, 16 - 16122 Genova**  
**C.F. e P. IVA n.02005190992 - R.E.A. n.452180**  
**Società soggetta alla direzione e coordinamento di F.I.L.S.E. S.p.A.**  
**Capitale sociale Euro 2.410.000,00 i.v.**

## **NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2013**

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

Il bilancio d'esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alla normativa del codice civile ai sensi dell'art. 2435 bis.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dell'art. 2427 c.c., da altre disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 e da altre leggi in materia. Inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività così dettati dal Codice Civile come modificato dal D.Lgs. 127/91 e tenuto conto dei principi contabili predisposti dalle Commissioni del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

Nella redazione del bilancio è stato seguito il principio base del costo, inteso come complesso delle spese effettivamente sostenute, per procurarsi i diversi fattori produttivi.

### **VOCI DELL'ATTIVO**

#### **Immobilizzazioni immateriali (voce B.I)**

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte in base al costo d'acquisto, secondo il disposto dell'art. 2426 Cod.Civ. ed ammortizzate in quote costanti per un periodo di cinque

anni e sono costituiti dai costi di impianto ed ampliamento quali: spese di impianto societario per e spese relative all'ottenimento del Contratto di Finanziamento. Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono calcolati sulla base delle seguenti aliquote economico-tecniche, confermate dalla realtà aziendale:

- Spese di impianto 20%
- Contratto di finanziamento 20%

### **Immobilizzazioni materiali (voce B.II)**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e sono costituite da terreni e fabbricati siti in La Spezia e in Sarzana (SP).

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono calcolati sulla base delle seguenti aliquote economico-tecniche, confermate dalla realtà aziendale:

- Immobili 3%

Gli immobili risultano ipotecati a favore delle banche finanziatrici.

### **Immobilizzazioni finanziarie (voce B.III)**

Le immobilizzazioni finanziarie si riferiscono alla quota di partecipazione nella ACAM S.p.A. – La Spezia.

Le azioni sono iscritte in pegno a favore delle banche finanziatrici.

### **Rimanenze (voce C.I)**

Le aree da edificare e gli edifici da valorizzare si riferiscono al compendio immobiliare sito in via Fontevivo in La Spezia e risultano ipotecate a favore delle banche finanziatrici.

### **Crediti (voce C.II)**

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.



**Disponibilità liquide (voce C.IV)**

Sono rappresentate dal conto corrente “libero” intrattenuto presso la Banca Nazionale del Lavoro, sede di Genova e dalle disponibilità presenti sui depositi “vincolati” sempre presso detto Istituto.

**Ratei e risconti attivi (voce D)**

I ratei ed i risconti sono contabilizzati tenendo conto della competenza temporale dei costi e dei ricavi.

**VOCI DEL PASSIVO****Patrimonio netto (voce A)**

Il capitale sociale risulta suddiviso in quote ai sensi di legge ed interamente sottoscritto dall'unico socio la Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico. Le altre riserve sono rappresentate dalla Riserva Conferimento Azioni. Si ricorda che il socio FI.L.S.E. ha conferito la sua intera partecipazione in ACAM S.p.A. al valore nominale certificato da relativa perizia (n. 400.000 azioni a 10 Euro cadauna).

**Debiti (voce D)**

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

**COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO**

Sono stati tutti iscritti secondo il principio della competenza.

**VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO**

**VOCI DELL'ATTIVO**

**I. Immobilizzazioni immateriali**

	al 31.12.2013	al 31.12.2012	Variazione
1) Costi di impianto e di ampliamento	55.720	83.579	(27.859)

La composizione delle immobilizzazioni immateriali è la seguente:

Categoria di bilancio	Valore di bilancio 1.1.2013	Ammortamento	Valore netto al 31.12.2013
<b>Altri</b>			
Spese aumento capitale sociale	10.739	3.579	7.160
Contratto di finanziamento	72.840	24.280	48.560
<b>Totali</b>	83.579	27.859	55.720

## II. Immobilizzazioni materiali

	al 31.12.2013	al 31.12.2012	Variazione
1) Terreni e fabbricati	13.344.755	13.658.299	(313.544)

La composizione delle immobilizzazioni materiali è la seguente:

		IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI						
		via Picco, 22/06 La Spezia	via Piave, 51-53 La Spezia	via Veneto, 121 La Spezia	via del Camposanto, 1 La Spezia	via Prima Boettola Sarzana (SP)	via Crispi La Spezia	Totale
Valori al 31/12/2012	Costo storico	3.511.216	821.335	328.534	328.534	1.293.603	4.168.275	10.451.497
	Terreni	877.804	205.334	82.134	82.134	554.401	1.786.404	3.588.210
	F.do amm.to	128.135	29.973	11.989	11.989	47.208	152.113	381.407
	Valore netto	4.260.885	996.696	398.678	398.678	1.800.796	5.802.566	13.658.299
Variazioni esercizio	Amm.to	105.336	24.640	9.856	9.856	38.808	125.048	313.544
Valori al 31/12/2013	Costo storico	3.511.216	821.335	328.534	328.534	1.293.603	4.168.275	10.451.497
	Terreni	877.804	205.334	82.134	82.134	554.401	1.786.404	3.588.210
	F.do amm.to	233.471	54.613	21.845	21.845	86.016	277.161	694.951
Valore netto al 31/12/2013		4.155.549	972.056	388.822	388.822	1.761.988	5.677.518	13.344.755

## Immobilizzazioni finanziarie (voce B.III)

	al 31.12.2013	al 31.12.2012	Variazione
III. Immobilizzazioni finanziarie	4.000.000	4.000.000	0

Le immobilizzazioni finanziarie si riferiscono alla quota di partecipazione nella ACAM S.p.A., pari a n. 400.000 azioni del valore nominale di Euro 10,00 cadauna, per un importo di € 4.000.000,00. Come riferito nella Relazione sulla Gestione, che viene qui integralmente richiamata, in data 5 settembre 2013 l'Assemblea straordinaria di ACAM ha ridotto ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. il capitale sociale da Euro 120.594.020,00 ad Euro 27.819.860,00, pari al patrimonio netto di ACAM presente al 31 dicembre 2012 (al netto di Euro 89 attribuiti a riserva straordinaria), in considerazione del fatto che lo stesso al 30 giugno 2013 non ha subito ulteriori decrementi. Conseguentemente è stato ridotto il numero azioni dei soci attraverso integrale attribuzione della perdita accumulata, pari



ad Euro 92.774.160,00 (al netto di Euro 89 attribuiti a riserva straordinaria), alle azioni ordinarie rappresentate originariamente dalla quota di Euro 115.094.020,00, mantenendo inalterato il valore residuo del capitale sociale pari ad Euro 5.500.000,00 rappresentato dalle azioni di soci postergate nelle perdite (150.000 azioni del socio Comune della Spezia e 400.000 azioni del socio Liguria Patrimonio).

Ad esito di tale riduzione, pertanto, il numero e il valore delle azioni postergate possedute da Liguria Patrimonio sono rimaste inalterate ma, essendo diminuito il complessivo capitale sociale di ACAM, si è accresciuta la partecipazione di Liguria Patrimonio in termini percentuali, passando dal 3,31% al 14,37%.

Le azioni sono iscritte in pegno a favore delle Banche Finanziatrici.

#### Rimanenze (voce C.I)

	<u>al 31.12.2013</u>	<u>al 31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
I. Rimanenze	6.776.014	6.776.014	0

Le aree da edificare e gli edifici da valorizzare si riferiscono al compendio immobiliare sito in via Fontevivo in La Spezia per € 6.776.014,00 come sotto dettagliato:

Compendio	4.557.334,32	
Terreni	1.953.143,28	
Oneri accessori d'acquisto	265.536,40	<u><u>6.776.014,00</u></u>

#### Crediti (voce C.II)

	<u>al 31.12.2013</u>	<u>al 31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
II. Crediti	320.777	548.131	(227.354)

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Clients	298.130		298.130
Crediti tributari	22.647		22.647

Trattasi di crediti nei confronti dei clienti per € 298.129,72 di cui € 276.272,46 per fatture già emesse nei confronti del cliente ACAM S.p.A.; € 21.857,26 nei confronti del cliente Consortile Aurelia S.C.a.r.l. di cui € 13.572,80 per fatture da emettere.

Si ricorda che in data 17 giugno 2013 ACAM e Liguria Patrimonio hanno perfezionato un Accordo di Ristrutturazione ex art. 182-bis L.F. del credito di Euro 301.388,13 maturato anteriormente al 24 luglio 2012, conformemente a quanto autorizzato dalle Banche Finanziatrici. Tale Accordo tra ACAM e Liguria Patrimonio è stato omologato dal Tribunale della Spezia unitamente a tutti gli altri accordi raggiunti dal Gruppo Acam con gli altri creditori (banche, fornitori) e prevede la dilazione del credito in 36 rate mensili di pari importo decorrenti dalla data di omologa definitiva. Con riferimento agli ulteriori crediti derivanti dal Contratto di Locazione maturati successivamente al 24 luglio 2012, ricordiamo che gli stessi sono esclusi dall'Accordo di Ristrutturazione e che pertanto dovranno essere pagati secondo gli originari termini concordati nel Contratto di Locazione stesso.

In data 13 novembre 2013 ACAM ha saldato tutte le fatture relative ai canoni di locazione al 31 dicembre 2013 e pertanto l'importo di € 276.272,46 è riferibile soltanto al credito oggetto di ristrutturazione. Allo stato il piano di dilazione previsto dall'Accordo di Ristrutturazione tra Liguria Patrimonio ed ACAM risulta sostanzialmente rispettato da quest'ultima. I crediti verso i clienti ACAM e Consortile Aurelia sono ceduti in garanzia alle Banche Finanziatrici.

I crediti verso l'Erario ammontano ad € 20.915,40 per gli acconti di imposta (I.R.A.P.) versati nei mesi di luglio e dicembre 2013 ed a € 1.731,44 per ritenute (20%) su interessi attivi derivanti dai rapporti di conto corrente, per un totale di € 22.646,84.

#### **Disponibilità liquide (voce C.IV)**

	<u>al 31.12.2013</u>	<u>al 31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
1) Depositi bancari e postali	638.449	192.181	446.268

Sono rappresentate dal conto corrente "libero" intrattenuto presso la Banca Nazionale del Lavoro, sede di Genova, per € 8.409,12 e dalle disponibilità presenti sui depositi "vincolati" sempre presso detto Istituto pari ad € 630.040,02 per un totale di € 638.449,14.

**Ratei e risconti attivi (voce D)**

	<u>al 31.12.2013</u>	<u>al 31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
2) Risconti attivi	8.320	28.320	(20.000)

I ratei ed i risconti sono contabilizzati tenendo conto della competenza temporale dei costi e dei ricavi. Trattasi della quota riscontata dal 31/12/2013 al 25/07/2014 sulla polizza assicurativa “all risks” sugli immobili di proprietà emessa da “Chartis”, riscontata per € 8.319,70.

**VOCI DEL PASSIVO****Patrimonio netto (voce A)**

	<u>al 31.12.2013</u>	<u>al 31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
A) Patrimonio netto	4.085.237	4.056.855	28.382

Il capitale sociale risulta suddiviso in quote ai sensi di legge ed interamente sottoscritto dall'unico socio la Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico – F.I.L.S.E. S.p.A. ed ammonta ad € 2.410.000,00. Le altre riserve sono rappresentate dalla Riserva Conferimento Azioni che ammonta ad € 2.000.000,00. Si ricorda che il socio F.I.L.S.E. ha conferito la sua intera partecipazione in ACAM S.p.A. al valore nominale certificato da relativa perizia (n. 400.000 azioni a 10 Euro cadauna). L'ammontare della perdita portata a nuovo ammonta ad € 353.145,07.

Si rammenta che il socio Unico è impegnato a capitalizzare la Società sino ad un ulteriore importo massimo di 1.600.000,00 €.

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI  
DEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO**

DESCRIZIONE	Saldo 31/12/2011	Destinazione risultato 2011	Incrementi diversi	(Decrementi) distribuzione	(Decrementi) diversi	Risultato 2012	Saldo 31/12/2012
Capitale sociale	2.410.000						2.410.000
Altre riserve - Riserva di conferimento	2.000.000						2.000.000
Utili (perdite) portati a nuovo Utile (perdita) dell'esercizio	(102.975)	(102.975) 102.975				(250.170)	(102.975) (250.170)
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>4.307.025</b>	-				<b>(250.170)</b>	<b>4.056.855</b>
DESCRIZIONE	Saldo 31/12/2012	Destinazione risultato 2012	Incrementi diversi	(Decrementi) distribuzione	(Decrementi) diversi	Risultato 2013	Saldo 31/12/2013
Capitale sociale	2.410.000						2.410.000
Altre riserve - Riserva di conferimento	2.000.000						2.000.000
Utili (perdite) portati a nuovo Utile (perdita) dell'esercizio	(102.975)	(250.170) 250.170				28.382	(353.145) 28.382
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>4.056.855</b>	-				<b>28.382</b>	<b>4.085.237</b>

DESCRIZIONE	Saldo 31/12/2013	Possibilità di utilizzo
Capitale sociale	2.410.000	B
Altre riserve - Riserva di conferimento	2.000.000	A, B, C
Utili (perdite) portati a nuovo Utile (perdita) dell'esercizio	(353.145) 28.382	- -
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>4.085.237</b>	

Legenda: **A** per aumento di capitale; **B** per perdite; **C** per distribuzione ai soci

### Fondo per rischi e oneri (voce B)

	<u>al 31.12.2013</u>	<u>al 31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
B) Fondo per rischi e oneri	0	100.000	(100.000)

In relazione a quanto descritto nella corrispondente nota di attivo patrimoniale **Crediti** e nella Relazione sulla Gestione, si ritiene non sussistano i presupposti per il mantenimento del fondo rischi prudenzialmente accantonato nel corso dell'esercizio 2012 in considerazione dell'allora situazione di incertezza circa gli effetti dell'eventuale adesione di Liguria Patrimonio all'accordo di ristrutturazione e circa l'effettiva omologazione dell'accordo stesso. Pertanto il Fondo rischi è stato interamente rilasciato a conto economico dell'esercizio.

### Debiti (voce D)

	<u>al 31.12.2013</u>	<u>al 31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
D) Debiti	21.058.797	21.129.668	(70.871)

I debiti sono valutati al valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Verso Banche	20.871.741		20.871.741
Fornitori	160.392		160.392
Debiti Tributari	26.664		26.664

I debiti sono iscritti al loro valore nominale per un importo pari ad € 21.058.797,27 e sono costituiti come segue:

Al punto 4) *-Debiti verso banche* - sono iscritti debiti verso gli Enti Finanziatori per la partecipazione alla linea di credito per cassa, denominata Linea Base, di cui al Contratto di Finanziamento del 22/06/2011 per € 20.871.741,40 regolato al tasso Euribor tre mesi base 360 più 180 *basic points*.

Al punto 7) *-Debiti verso fornitori* - sono indicati i debiti nei confronti di ACAM S.p.A. per € 10.058,50; sono indicati inoltre gli accantonamenti per fatture da ricevere inerenti agli



emolumenti del Collegio Sindacale per l'attività svolta nel corso dell'anno 2013 per € 25.113,5; per i compensi del socio F.I.L.S.E. per € 80.000,00; per onorari e spese per l'attività di assistenza legale nel corso del 2013 da parte dello Studio Armella & Associati per € 7.020,00; per le commissioni di gestione BNP Parisbas REIM SGR p. A. per € 20.000,00 e relativamente alle spettanze dell'Avvocato Andrea Fondini per l'attività di assistenza e consulenza svolta nel corso dell'anno 2013 per € 18.200,00.

Al punto 12) *-Debiti tributari-* sono iscritti i debiti verso l'Erario per I.V.A. "per cassa" per € 1.437,80 e per gli acconti di imposta IRES/IRAP per € 25.226,00 per un totale di € 26.663,80.

## COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO

### A) Valore della produzione

	<u>al 31.12.2013</u>	<u>al 31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
A) Valore della produzione	1.032.185	1.013.389	18.797

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Ricavi delle vendite e prestazioni	1.032.185	1.012.783	19.403
Altri ricavi e proventi	0	66	(66)

I ricavi ammontano ad € 1.032.185,88 e si riferiscono per € 1.032.185,39 ai canoni di locazione maturati nell'anno a carico del conduttore ACAM S.p.A. e Consortile Aurelia S.C.a.r.l. ed a € 0,49 riferiti ad altri ricavi e proventi (per arrotondamenti vari).

## B) Costi della produzione

	<u>al 31.12.2013</u>	<u>al 31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
B) Costi della produzione	654.382	730.910	(76.528)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Per servizi	198.153	177.860	20.293
Ammortamenti	341.403	341.403	0
Accantonamenti per rischi e oneri	0	100.000	(100.000)
Oneri diversi di gestione	114.826	111.647	3.180

I costi sono iscritti secondo il principio della competenza; trattasi delle spese per servizi amministrativi e generali incluse le competenze del collegio sindacale per complessivi € 198.152,91.

Sono inoltre iscritti gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali per € 27.859,00 e materiali per € 313.544,00.

La voce "Oneri diversi di gestione" è così costituita:

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Spese legali diverse	135	901	766
Postali e valori bollati	0	42	(42)
Spese varie fiscalmente deducibili	25	25	0
Oneri tributari	114.666	110.678	3.988
Altre perdite	0	1	(1)

## C) Proventi e oneri finanziari

	<u>al 31.12.2013</u>	<u>al 31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
C) Proventi e oneri finanziari	(425.451)	(512.408)	86.957

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Interessi su conti correnti BNL	1.168	1.940	(772)
Interessi di mora (ACAM S.p.A.)	0	31.016	(31.016)
Interessi passivi su erogazioni	(425.419)	(544.192)	118.773
Interessi passivi e commissioni bancarie	(1.200)	(1.172)	(28)

Alla voce "Proventi e oneri finanziari" sono principalmente iscritti i proventi e gli oneri di competenza derivanti dagli interessi attivi e dalle spese inerenti ai conti correnti bancari e dagli interessi passivi sulla I e II erogazione della linea di credito per cassa.

#### **E) Proventi e oneri straordinari**

	<u>al 31.12.2013</u>	<u>al 31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
E) Proventi e oneri straordinari	101.256	59	101.197

Alla voce "Proventi e oneri straordinari" sono iscritte le sopravvenienze attive derivanti principalmente dal rilascio a conto economico del Fondo rischi (per 100.000,00 €) e dal saldo IRAP ex-2012 (per 1.286,00 €) e dalla cancellazione del debito verso il socio FI.L.S.E. per l'anticipo di spese postali (per 53,80 €); le sopravvenienze passive, anch'esse iscritte alla presente voce E), sono relative allo stralcio del credito nei confronti di BNP Parisbas per spese registrazione contratto ex-2012 (per 84,00 €).

#### **IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO**

	<u>al 31.12.2013</u>	<u>al 31.12.2012</u>	<u>Variazione</u>
22) IRAP	25.226	20.300	4.926

Trattasi dello stanziamento per imposte IRES (27,50%) ed IRAP (3,90%) dell'esercizio in corso.

## RENDICONTO FINANZIARIO

### A) FONTI DI FINANZIAMENTO

	2013	2012
- Utile netto (perdita) dell'esercizio	28.382	(250.170)
- Rettifiche in più (meno) relative alle voci che non hanno determinato movimenti di cap. circ. netto	(48)	(14)
- Ammortamenti e svalutazioni	341.403	341.403
- Accantonamento a fondi per rischi ed oneri	(100.000)	100.000
Capitale circolante netto generato dalla gestione reddituale	269.737	191.219

### TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO

269.737	191.219
---------	---------

### B) IMPIEGHI

- Incremento immobilizzazioni materiali	0	0
- Incremento altre immobilizzazioni	0	0
TOTALE IMPIEGHI	0	0

### AUMENTO (DIMINUZIONE) DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO (A-B)

269.737	191.219
---------	---------

determinato da:

#### 1) Aumento (diminuzione) delle attività correnti

- cassa e banche	446.268	(208.526)
- clienti	(239.936)	538.066
- crediti tributari	12.666	6.610
- crediti diversi	(84)	84
- ratei e risconti attivi	(20.000)	17.115
	198.914	353.349

#### 2) Aumento (diminuzione) delle passività correnti

- debiti verso banche	0	0
- debiti verso fornitori	(83.781)	159.359
- debiti tributari	15.032	753
- altri debiti	(2.074)	2.018
	(70.823)	162.130

### Aumento (diminuzione) del capitale circolante netto (1-2)

269.737	191.219
---------	---------

Capitale circolante netto all'inizio dell'esercizio

510.753	319.534
---------	---------

Capitale circolante netto alla fine dell'esercizio

780.490	510.753
---------	---------

Aumento (diminuzione) del capitale circolante netto

269.737	191.219
---------	---------

**Bilancio dell'ultimo esercizio della Controllante F.I.L.S.E. S.p.A.**

Si riporta di seguito, ai sensi dell'art. 2497 bis del Codice Civile, l'ultimo bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2012 della Controllante **F.I.L.S.E. S.p.A.**, con sede in Genova, via Peschiera n. 16, Codice Fiscale 00616030102, che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

<b>Stato patrimoniale</b>	<b>31.12.2012</b>
Cassa	1.391
Crediti verso enti creditizi	231.147.118
Crediti verso enti finanziari	28.828.057
Rimanenze aree da edificare	7.594.850
Crediti verso la clientela	37.042.419
Obbligazioni e altri titoli a reddito fisso	71.650.427
Azioni, quote e altri titoli a reddito variabile	108.285
Partecipazioni	33.338.674
Immobilizzazioni immateriali	2.011.098
Immobilizzazioni materiali	7.946.291
Azioni proprie	0
Altre attività	3.306.592
Ratei e risconti attivi	830.024
<b>Totale attivo</b>	<b>423.805.226</b>
Debiti verso enti creditizi	2.086.784
Altre passività	383.392.799
Ratei e risconti passivi	4.084.672
Trattamento di fine rapporto	1.163.003

Fondi per rischi ed oneri	1.220.937
Capitale Sociale	24.700.566
Riserve	7.146.002
Utile d'esercizio	10.463
<b>Totale passivo</b>	<b>423.805.226</b>

<b>Conto economico</b>	<b>esercizio 2012</b>
<b>Costi</b>	
Interessi passivi e oneri assimilati	123.777
Perdite da operazioni finanziarie	0
Spese amministrative	7.721.825
Rettifica valore immobilizzazioni immateriali/materiali	481.763
Costi aree da edificare	363.502
Accantonamento per rischi ed oneri	100.000
Rettifiche di valore su immobilizzazioni finanziarie	279.784
Oneri straordinari	197.789
Imposte sul reddito dell'esercizio	449.899
Utile d'esercizio	10.463
<b>Totale</b>	<b>9.728.802</b>
<b>Ricavi</b>	
Interessi attivi e proventi assimilati	337.502
Dividendi e altri proventi	15.160
Commissioni attive	6.461.217
Profitti da operazioni finanziarie	195.013

Riprese di valore su immobilizzazioni. finanziarie	128
Ricavi da vendita di aree valorizzate	0
Variazione rimanenze di aree da edificare	363.000
Altri proventi di gestione	1.928.224
Proventi straordinari	428.558
<b>Totale</b>	<b>9.728.802</b>

**L'Amministratore Unico**  
(Dott. Ugo Ballerini)



Il sottoscritto Amministratore Unico dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.

L'AMMINISTRATORE UNICO  
(Dott.ssa Luciana Gelaini)



Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la C.C.I.A.A. di Genova, autorizzazione n. 17119 del 16-5-2002 del Direttore Regionale Agenzia delle Entrate Liguria.

**LIGURIA PATRIMONIO S.r.l. a Socio Unico**

**Società soggetta alla direzione e coordinamento di F.L.L.S.E. S.p.A.**

**Sede in Genova – Via Peschiera n. 16**

**Capitale sociale Euro 2.410.000 i.v.**

**Registro delle Imprese di Genova, Codice fiscale e Partita IVA n. 02005190992**

**R.E.A. n. 452180**

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**

**al bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2013**

**( artt. 14 D.Lgs. 27/1/2010 n. 39 e 2429 Codice civile)**

**Signori Soci,**

il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2013, che l'Amministratore unico sottopone alla Vostra approvazione, è stato redatto in forma abbreviata secondo gli schemi e i criteri stabiliti dal Codice Civile e si compone di Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione.

Le risultanze del Bilancio si compendiano nei seguenti valori:

<b>Totale Attivo</b>	<b>Euro 25.144.034</b>
<b>Passività</b>	<b>Euro 21.058.797</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>Euro 4.085.237</b>
<b>Totale Passivo</b>	<b>Euro 25.144.034</b>
<b>Utile d'esercizio</b>	<b>Euro 28.382</b>

Con l'entrata in vigore del D. Lgs. 6/2003, l'attività di vigilanza svolta dal collegio sindacale è stata separata dalla revisione legale disciplinata dal D.Lgs. 27/1/2010 n. 39; per l'esercizio chiuso al 31/12/2013, come deliberato dall'Assemblea dei soci del 25/5/2011, abbiamo svolto entrambe le funzioni e con la presente relazione Vi rendiamo conto del nostro operato.



## REVISIONE LEGALE

- 1) Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della LIGURIA PATRIMONIO S.r.l. a Socio Unico chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio, in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, compete all'Amministratore unico della società. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione legale.
- 2) Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'organo amministrativo. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale. La revisione legale sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013 è stata svolta in conformità alla normativa vigente nel corso di tale esercizio. Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 10 giugno 2013.
- 3) A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della LIGURIA PATRIMONIO S.r.l. a Socio Unico al 31 dicembre 2013 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso, pertanto, è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società per l'esercizio chiuso a tale data.
- 4) La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete all'Amministratore unico della LIGURIA PATRIMONIO S.r.l. a Socio Unico. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 14, comma 2, lettera e) del D.Lgs. 27/1/2010 n. 39. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2013.

## **FUNZIONE DI VIGILANZA**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 abbiamo vigilato, ai sensi dell'art. 2403 del Codice civile, sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione utilizzando, nell'espletamento dell'incarico, i suggerimenti indicati nelle Norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Attestiamo di aver partecipato alle assemblee dei soci e alle adunanze dell'Amministratore unico, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le deliberazioni assunte sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state manifestamente imprudenti, azzardate, in conflitto di interessi o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo ottenuto dall'Amministratore unico informazioni sul generale andamento della gestione e sulla prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in conflitto di interessi o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società anche tramite la raccolta di informazioni dall'Amministratore unico. A tal riguardo segnaliamo che la Società non ha una propria struttura organizzativa, ma si avvale, per quanto riguarda la propria operatività di carattere contabile, finanziario e amministrativo, dei servizi forniti dal socio unico e disciplinati in uno specifico contratto di service.

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dall'Amministratore unico e l'esame dei documenti aziendali; a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non ci sono pervenute denunce ex art. 2408, c.c. né esposti.

Relativamente al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2013, in aggiunta a quanto precede, Vi informiamo di aver vigilato sull'impostazione generale 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.

Attestiamo di aver dato il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo di costi di impianto e ampliamento.

Per quanto a nostra conoscenza, l'organo amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle disposizioni di legge ai sensi del quarto comma dell'art. 2423 del Codice civile. Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'espletamento di nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo. In considerazione di quanto illustrato, proponiamo all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2013 e di destinare alla voce "Utile (perdite) portate a nuovo" l'utile di esercizio di euro 28.382 come proposto dall'Amministratore unico.

Genova li, 28 marzo 2014

Il Collegio Sindacale

Dott. Umberto Paganini

Dott. Gianfranco Siface

Dott. Andrea Traverso



Il sottoscritto Amministratore Unico dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Dott.ssa Luciana Gelaini)



Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la C.C.I.A.A. di Genova, autorizzazione n. 17119 del 16-5-2002 del Direttore Regionale Agenzia delle Entrate Liguria.