

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 2015

Signori Soci,

sottopongo alla Vostra approvazione il bilancio chiuso al 31 dicembre 2015 composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa e corredato dalla presente Relazione sulla Gestione.

Ai sensi dell'articolo 2364, comma 2 cod. civ., si ricorda che, come già approvato dall'assemblea della Società in data 9 giugno 2016 l'assemblea ordinaria è stata convocata anche oltre il maggior termine di 180 giorni consentito dall'art. 26 dello Statuto. Le ragioni della dilazione sono già state illustrate nel dettaglio nel corso della richiamata assemblea e sono costituite principalmente dalla necessità di ottenere dalle banche finanziatrici una conferma circa i progressi dell'iter deliberativo sulla richiesta di estensione del finanziamento rispetto all'ultima proposta formulata dalla Società in data 21 giugno 2016, come integrata con l'aggiornamento del 22 luglio 2016. Per ogni ulteriore dettaglio al riguardo, si rinvia alle successive sezioni III (fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio) e IV (evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale).

I. Premessa: inquadramento generale


Liguria Patrimonio S.r.l. è una società costituita in data 29 dicembre 2010 con capitale sottoscritto e versato totalmente da F.I.L.S.E. S.p.A. ("F.I.L.S.E.") al fine di partecipare

alla procedura di vendita degli immobili che Acam S.p.A. ("Acam") era intenzionata ad avviare.

Nell'ambito dell' "Operazione Acam" – attuata in esecuzione della DGR n. 26 in data 18 gennaio 2011 – a seguito dell'aggiudicazione della procedura di vendita avviata da Acam, in data 26 luglio 2011 Liguria Patrimonio ha acquistato al prezzo di euro 20.000.000 in blocco un portafoglio di immobili che – con la sola eccezione del complesso di Via Fontevivo – sono stati contestualmente concessi in locazione alla medesima Acam per un canone annuo iniziale di Euro 980.000 secondo le condizioni previste nella suddetta procedura di gara.

Al fine di reperire le risorse necessarie per far fronte all'operazione la Società in data 22 giugno 2011 ha stipulato un Contratto di Finanziamento (il "Contratto di Finanziamento") dell'importo di massimo di Euro 22.000.000,00 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.p.A. e Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., e Banca Intesa S.p.A. (già Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo S.p.A. che era subentrata con accordo sottoscritto in data 19 luglio 2011) (tali banche collettivamente definite gli "Enti Finanziatori" e/o le "Banche Finanziatrici").

Al fine di pagare il prezzo di acquisto degli immobili e i relativi costi, Liguria Patrimonio ha utilizzato il finanziamento per complessivi euro 20.871.741,70 (il "Finanziamento"), importo che avrebbe dovuto essere integralmente rimborsato mediante il ricavato dalle vendite degli immobili entro il 22 giugno 2016, salva l'eventuale estensione del Finanziamento (fino ad un massimo di 15 anni) già prevista subordinatamente al soddisfacimento delle condizioni stabilite al paragrafo 6.1 del Contratto di Finanziamento.



II. Attività esercitata nel corso dell'esercizio 2015

1. Nel corso dell'esercizio 2015 è proseguita, con il supporto dell'advisor immobiliare BNP Paribas REIM SGR S.p.A. (soggetto selezionato dagli Enti Finanziatori sulla base del Contatto di Finanziamento), l'attività propedeutica alla dismissione degli immobili finalizzata al rimborso del Finanziamento.

In particolare, la Società in data 13 marzo 2015 aveva approvato un nuovo piano industriale a sostegno della richiesta di estensione del finanziamento oltre l'originaria data di scadenza del 22 giugno 2016 (le ragioni sopravvenute che avevano imposto di procrastinare l'avvio del programma delle vendite sono dettagliatamente illustrate nella precedente relazione al bilancio al 31 dicembre 2014).

2. In data 24 febbraio 2015 l'Advisor BNP Paribas R.E.I.M. SGR ha trasmesso l'aggiornamento del Piano Industriale 2015-2027 (il "Piano 2015-2027") sviluppato ipotizzando l'estensione del Contratto di Finanziamento fino all'anno 2027 alle medesime condizioni e termini attualmente in vigore. Tale ipotesi si fondava sul medesimo Contratto di Finanziamento che, al paragrafo 6.1, prevede espressamente la possibilità di negoziare un'estensione della durata fino ad un massimo di 15 anni qualora Liguria Patrimonio non fosse in grado di rimborsare integralmente il finanziamento ricevuto entro la data di scadenza finale del 22 giugno 2016.

Tuttavia, nel Piano 2015-2027 non era ipotizzato un piano di ammortamento e/o rate periodiche di rimborso del Finanziamento.

3. Il Piano 2015-2027 era stato sottoposto ed approvato dall'assemblea della Società in data 13 marzo 2015 dando atto che, dal medesimo documento, predisposto dall'Advisor immobiliare BNP Paribas R.E.I.M. SGR, risulta un'autonoma sostenibilità economica finanziaria di Liguria Patrimonio fino all'anno 2027 anche al fine di

dimostrate l'integrale rimborsabilità del Finanziamento entro tale nuova data.

4. In considerazione della rilevanza ed urgenza rivestita dall'estensione del Contratto di Finanziamento, la Società – come approvato in precedenza dall'assemblea del 19 dicembre 2014 – in data 24 febbraio 2015 aveva immediatamente trasmesso a BNL S.p.A. (in qualità di banca "Agente") il Piano 2015-2027, richiedendo formalmente di estendere la durata del Contratto di Finanziamento fino all'anno 2027.

In data 19 marzo 2015 l'Agente, in nome e per conto degli Enti Finanziatori, ha formulato una prima risposta interlocutoria con la quale, in particolare:

- da un lato, le banche si sono riservate di valutare una diversa richiesta di estensione con una proposta di rimborso rateale, estensione da negoziare e concludere entro la tempistica più lunga (dicembre 2015, formalmente prevista dal Contratto di Finanziamento) rispetto a quanto proposto da Liguria Patrimonio (maggio 2015); e
- dall'altro lato hanno segnalato la necessità di ricevere *"maggiore visibilità e certezza sugli incassi, ad oggi solo stimati, in relazione alla vendita di Immobili prevista nel corso del 2015 nel Piano Industriale"*.

5. Anche in considerazione dell'evoluzione delle procedure e delle trattative instaurate per le vendite degli immobili, nel dicembre 2015 la Società ha pertanto richiesto all'Advisor BNP Paribas di predisporre una nuova versione del Piano 2015-2027 che prevedesse l'estensione del Finanziamento con un rimborso in forma rateale, come richiesto dagli Enti Finanziatori.

In merito agli sviluppi della richiesta di estensione del finanziamento dopo il 31 dicembre 2015, si rinvia alla sezione III relativa ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

6. Quanto all'avanzamento della dismissione degli Immobili occorre segnalare le due



principali operazioni condotte nel 2015 relative al capannone industriale nel Comune di Sarzana, Via Prima Boettola e al compendio immobiliare di circa mq 39.000 sito nel Comune della Spezia, Via Fontevivo corrispondente nel PUC della Spezia al Distretto di trasformazione AD7 (il "Distretto AD7").

Con riferimento al primo immobile si ricorda che il socio unico F.I.L.S.E. aveva avviato la procedura istruttoria, propedeutica all'acquisizione del complesso immobiliare di proprietà della controllata Liguria Patrimonio, nell'ambito dei Fondi di Rotazione "Aree" ex art. 6 L.R. n. 43/1994 detenuti in conto capitale da F.I.L.S.E. stessa.

Conclusa positivamente l'istruttoria e sottoposto l'intervento a Regione Liguria, in data 17 giugno 2015 F.I.L.S.E. ha formulato un'offerta irrevocabile d'acquisto dell'immobile di Via Boettola al prezzo di euro 1.750.000,00, la cui accettazione era subordinata al previo esperimento di una procedura di vendita con base d'asta al medesimo prezzo offerto da F.I.L.S.E.

In data 9 luglio 2015 la Società ha provveduto a pubblicare l'avviso di vendita mediante pubblico incanto dell'immobile di Via Boettola al prezzo a base d'asta di euro 1.750.000,00 (importo corrispondente all'offerta di F.I.L.S.E.).

Tale pubblico incanto si è svolto, come previsto nell'avviso, in data 11 settembre 2015. Tuttavia, entro il termine del 10 settembre 2015 non è pervenuta a Liguria Patrimonio alcuna offerta di acquisto e, pertanto, il pubblico incanto è andato deserto.

Pertanto, in data 3 dicembre 2015 Liguria Patrimonio ha formalmente accettato l'offerta d'acquisto di F.I.L.S.E., invitando contestualmente F.I.L.S.E. e gli Enti Finanziatori a fissare la data di stipula del rogito di vendita con contestuale cancellazione dell'ipoteca iscritta sull'immobile. Come indicato alla successiva sezione III, il rogito di compravendita è stato stipulato in data 22 marzo 2016, con contestuale incasso del prezzo e rimborso del finanziamento.

7. Con riferimento al Distretto AD7, in data 23 gennaio 2015 la Società ha provveduto a pubblicare un primo avviso di vendita mediante pubblico incanto del Distretto AD7 di Via Fontevivo al prezzo a base d'asta di euro 5.900.000,00 (importo corrispondente al relativo valore di libro).

Tale pubblico incanto si è svolto, come previsto nell'avviso, in data 27 febbraio 2015.

Tuttavia, entro il termine del 26 febbraio 2015 non è pervenuta a Liguria Patrimonio alcuna offerta di acquisto del Distretto AD7 e, pertanto, il pubblico incanto è andato deserto.

Tenuto conto del primo esito infruttuoso, anche in esecuzione di quanto deliberato dall'assemblea dei soci in data 13 marzo 2015, Liguria Patrimonio ha pubblicato in data 29 maggio 2015 un nuovo avviso di pubblico incanto per la vendita del Distretto AD7 al prezzo a base di gara di euro 5.000.000 (euro cinquemilioni,00) rispetto al quale si evidenzia che:

- (i) la riduzione (euro 900.000,00) della base d'asta del primo pubblico incanto andato deserto, è inferiore rispetto al ribasso massimo del 20% della precedente base di gara (euro 5.900.000,00), consentito dalla Regolamento Regionale n. 1/2013 in tema di dismissione del patrimonio immobiliare regionale;
- (ii) tale base d'asta coincideva con il prezzo di vendita ipotizzato dall'Advisor BNP Paribas nel Piano 2015-2027;
- (iii) la base d'asta risultava comunque compresa nell'intervallo di stima di euro 5.150.000,00 con un margine di oscillazione di +/- 10%, indicata mediante perizia asseverata in data 21 gennaio 2015 da un professionista esperto incaricato dalla Società.

Il secondo pubblico incanto si è svolto, come previsto nell'avviso, in data 16 luglio 2016.

Tuttavia, entro il termine del 15 luglio 2015 non è pervenuta a Liguria Patrimonio alcuna offerta di acquisto del Distretto AD7 e, pertanto, anche il secondo pubblico incanto è andato deserto.

In data 29 luglio 2015 Liguria Patrimonio ha ricevuto da Idea Fimit SGR S.p.A., quale gestore del Fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato Housing Sociale Liguria ("Idea Fimit") una manifestazione di interesse, avente natura non vincolante, successivamente prorogata con lettere del 3 dicembre 2015 e 25 febbraio 2016, avente ad oggetto la volontà di valutare i termini e le condizioni di esecuzione di un'operazione di acquisto del Distretto AD7 al prezzo di euro 5.000.000,00 sulla base di taluni assunti e condizioni.

La trattativa con Idea Fimit si è positivamente conclusa con la stipula di un contratto preliminare in data 2 agosto 2016, in merito al quale si rinvia alle sezioni III (fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio) e IV (evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale).

8. Quanto alla gestione del rapporto di locazione con Acam, alla data del 31 dicembre 2015 la Società vantava crediti nei confronti di Acam per l'importo complessivo di euro 373.226 così composto:
 - (a) quanto ad euro 92.090,88 relativo a canoni di locazione maturati al 22 luglio 2012 e oggetto dell'accordo di ristrutturazione ex art. 182-bis L.F. perfezionato con Acam in data 17 giugno 2013. Si ricorda che tale accordo ha un contenuto puramente dilatorio consistente nel pagamento dell'intero credito maturato al 22 luglio 2012 di euro 301.388,13 in numero 36 (trentasei) rate mensili di pari importo la prima decorrente dalla data di omologa definitiva (settembre 2013) e l'ultima scadente ad agosto 2016. Alla data odierna, Acam risulta aver completamente saldato tutto il credito oggetto di dilazione, così adempiendo

all'accordo di ristrutturazione;

- (b) quanto ad euro 281.134,64 relativo ai canoni di locazione del IV trimestre 2015 (mesi di ottobre, novembre e dicembre), parzialmente rettificato per euro 7.031,27 con nota di credito emessa in data 14 gennaio 2016. Tuttavia, tale morosità allo stato risulta completamente sanata da Acam, la quale nei primi mesi del 2016 ha provveduto a saldare tutti i canoni maturati nell'esercizio 2015.

9. Con riguardo alla gestione degli Immobili si segnala che, nell'ambito delle verifiche condotte durante la trattativa per l'acquisto del Distretto AD7, Idea Fimit ha fatto eseguire una *due diligence* ambientale, durante la quale i consulenti incaricati da Idea Fimit sono stati affiancati da un consulente ambientale nominato da Liguria Patrimonio.

Ad esito di tale attività di verifica, sono stati riscontrati dai consulenti di Idea Fimit dei superamenti delle soglie di legge (c.d. CSC) per i terreni avuto riguardo alla destinazione residenziale e per il manganese nelle acque di falda.

Liguria Patrimonio ha pertanto inviato al Comune della Spezia la comunicazione in data 23 dicembre 2015, unitamente ad una nota tecnica illustrativa del proprio esperto ambientale, secondo il quale la contaminazione di manganese riscontrata nelle acque era da ricondurre a fenomeni naturali. Il Comune e Arpal hanno condiviso l'analisi del tecnico ambientale di Liguria Patrimonio, come illustrato nella successiva Sezione III, concludendo per l'assenza allo stato di obblighi di bonifica.

10. Il bilancio al 31 dicembre 2015 si chiude con una perdita di esercizio di euro 102.058. Tale risultato negativo è ascrivibile in via principale all'incidenza degli ammortamenti e degli oneri finanziari, che gravano sul conto economico dell'esercizio rispettivamente per euro 341.405 ed euro 384.457.

III. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

1. In data 22 marzo 2016 Liguria Patrimonio ha veduto a F.L.L.S.E. l'immobile di Via Boettola e il prezzo di euro 1.750.000,00 è stato immediatamente destinato a il rimborso obbligatorio del Finanziamento, il cui debito si è pertanto ridotto ad euro 19.121.741,40.
2. A seguito della richiesta di modifica del Piano 2015-2027, l'Advisor ha inviato alla Società un nuova versione del medesimo piano prevedendo un'estensione del Finanziamento fino al giugno 2027 e un rimborso in forma rateale, con rimodulazione del piano delle vendite degli Immobili.

In data 10 febbraio 2016, la Società, previa approvazione dell'assemblea, ha pertanto inviato la nuova versione del Piano 2015-2027 predisposta dall'Advisor formulando una proposta di rimborso strutturata in forma rateale, rispetto alla quale gli Enti finanziatori hanno formulato alcuni rilievi e osservazioni con la lettera in data 21 aprile 2016.

Successivamente agli scambi e delle interlocuzioni con gli Enti Finanziatori, anche al fine di adeguarsi alle richieste di modifica formulate da questi ultimi, la Società ha da ultimo inviato, sempre previa approvazione dell'assemblea dei soci, in data 21 giugno 2016 la definitiva proposta di estensione del Contratto di Finanziamento fino al 22 giugno 2022 sottoponendo alla valutazione degli Enti Finanziatori una nuova versione del piano industriale della Società (il "Nuovo Piano").

Il Nuovo Piano è stato predisposto con il supporto e l'assistenza tecnica di F.L.L.S.E. e copre un asse temporale previsionale dal 2016 al 22 giugno 2022, onde adeguarsi all'indicazione degli Enti Finanziatori.

Al fine di mantenere inalterata la quota capitale residua massima di euro 7,8 milioni da pagare alla nuova data di scadenza indicata nella lettera dell'Agente del 21 aprile 2016,

la Società ha proposto le seguenti modalità e tempistica di rimborso del finanziamento attualmente pari ad euro 19.121.741,40:

- (a) a decorrere dal 22 dicembre 2016 e fino al 22 dicembre 2021 rimborso obbligatorio in linea capitale mediante numero 11 rate semestrali posticipate costanti di euro 1.030.000,00 (euro unmilionetrentamila,00), per una restituzione in linea capitale di complessivi euro 11.330.000,00 (euro undicimilionitrecentotrenta,00);
- (b) alla nuova data di scadenza finale del giugno 2022, tenuto conto delle quote semestrali costanti, al giugno 2022 residuerebbe in ipotesi ancora da restituire la somma di euro 7.791.741,40, senza però tenere ancora conto dei maggiori rimborsi anticipati obbligatori derivanti dalle vendite degli immobili e dalla Cassa Eccedente di cui alle successive lettere (c) e (d);
- (c) in aggiunta al rimborso in forma rateale di cui alla lettera (a), il ricavo netto derivante della vendita di tutti gli immobili sarà destinato al rimborso anticipato obbligatorio delle rate semestrali più ravvicinate e, in caso di eccedenza, al rimborso anticipato obbligatorio del capitale residuo da restituire alla nuova data di scadenza finale del 22 giugno 2022;
- (d) sempre in aggiunta al rimborso in forma rateale di cui alla lettera (a), in corrispondenza della scadenza di ciascun semestre di calendario (i.e. 30 giugno e 31 dicembre) a partire dalla data di stipula della nuova estensione la cassa sul conto ricavi locazioni eccedente una riserva pari ad euro 1.000.000,00 (la "Cassa Eccedente") verrà destinata a rimborso anticipato obbligatorio, in tranche di importo minimo di euro 50.000,00 (cinquantamila,00) o multipli, delle rate semestrali più ravvicinate e, in caso di eccedenza, al rimborso anticipato obbligatorio del capitale residuo da restituire alla nuova data di scadenza finale

del 22 giugno 2022;

- (e) il Nuovo Piano prevede che, tenuto conto delle ipotesi di vendita degli immobili e di Cassa Eccedente e dei conseguenti rimborsi di cui alle precedenti lettere, alla data finale del 22 giugno 2022 il residuo debito in linea capitale per la restituzione degli Utilizzi di euro 336.160 venga rimborsato con la cassa della Società esistente sul conto ricavi locazioni prevista alla medesima data, completando così il rimborso integrale del Finanziamento;
 - (f) ad esito dell'integrale rimborso del Finanziamento, il Nuovo Piano prevede che la Società chiuda con una cassa propria disponibile di euro 431.018;
 - (g) pagamento degli interessi su base trimestrale al medesimo tasso di interesse annuo attualmente applicato (Euribor trimestrale aumentato di un margine di 1,80 punti percentuali).
3. In data 22 luglio 2016 Liguria Patrimonio ha aggiornato gli Enti Finanziatori circa la positiva conclusione della trattativa per la stipula di un contratto preliminare di compravendita dell'immobile di Via Fontevivo, Distretto AD7. La stipula del contratto preliminare, infatti, costituisce uno dei presupposti del Nuovo Piano e della relativa proposta di estensione.

In occasione dell'aggiornamento è stato inoltre comunicato che, ai fini del Nuovo Piano e delle condizioni sospensive all'esecuzione richieste dalla parte promissaria acquirente, la Società ha dovuto prudenzialmente assumere di dare esecuzione al contratto preliminare perfezionando la vendita del Distretto AD7 entro giugno 2017, anziché entro dicembre 2016 come indicato nella precedente proposta di estensione.

Tuttavia, sulla base delle verifiche condotte dalla Società sul Nuovo Piano, nonostante il differimento della vendita del Distretto AD7 da dicembre 2016 a giugno 2017, risulta comunque confermata l'autonoma sostenibilità economica e finanziaria della Società



fino all'anno 2022, anche al fine di dimostrare l'integrale rimborsabilità del Finanziamento in forma rateale.

4. In data 12 settembre 2016 la Società ha ricevuto una *comfort letter* da parte degli Enti Finanziatori in merito ai progressi dell'iter deliberativo sulla richiesta di estensione del Finanziamento. In particolare, è stato comunicato che *"gli Enti Finanziatori hanno avviato l'iter interno di valutazione della Richiesta di Estensione, sottoponendo con parere favorevole i relativi documenti alla verifica e valutazioni dei competenti organi deliberanti e, taluni di essi, hanno già ottenuto delibera positiva. Salvo esigenze peculiari, riteniamo ragionevole prevedere che tale procedura interna di valutazione possa concludersi, con riferimento all'intero pool, entro la fine del corrente mese di settembre"*.

Al contempo, il consulente legale degli Enti Finanziatori ha confermato che è in corso di invio la prima bozza della documentazione contrattuale da stipulare per il perfezionamento dell'estensione del finanziamento che rifletterà sostanzialmente la proposta di estensione formulata da Liguria Patrimonio.

5. In data 2 agosto 2016 Liguria Patrimonio ha stipulato con Idea Fimit un contratto preliminare (il "Contratto Preliminare") per la compravendita del Distretto AD7 al prezzo di euro 5.000.000,00.

Il Contratto Preliminare è stato autenticato nelle firme dal Notaio Monica De Paoli di Milano (rep. 16664 racc. 7996) ed è stato trascritto ai sensi dell'art. 2645-bis cod. civ. nel pubblico registro immobiliare della Spezia in data 8 agosto 2016 (reg. part. 4530 reg. gen. 6215).

L'esecuzione del Contratto Preliminare è subordinata all'avveramento di determinate condizioni sospensive alcune delle quali dipendenti dagli Enti Finanziatori, che si impegneranno nell'ambito dell'estensione del finanziamento per consentire il verificarsi di tali condizioni da essi dipendenti.

Tra le condizioni sospensive più rilevanti, si segnala che Idea Fimit ha richiesto di azzerare del rischio urbanistico legato all'intervento di *housing* sociale che intende realizzare nel Distretto AD7. Pertanto, l'esecuzione del Contratto Preliminare è subordinata, al verificarsi del primo evento alternativo fra:

- (i) l'approvazione di un progetto urbanistico operativo (c.d. "PUO") presentato da Liguria Patrimonio quale proprietaria dell'area entro il 7 ottobre 2016, sulla base di un progetto i cui contenuti ed elaborati saranno predisposti a cura e spese di Idea Fimit entro e non oltre il 30 settembre 2016; ovvero
- (ii) l'adozione da parte del Comune della Spezia di un progetto di nuovo PUC le cui previsioni non siano in contrasto e non impediscano la realizzazione nel Distretto AD7 del progetto di *housing* sociale di Idea Fimit.

Il Contratto Preliminare prevede che le condizioni si debbano avverare entro il 31 maggio 2017 mentre il rogito definitivo di compravendita sia stipulato entro i 15 giorni lavorativi successivi all'avveramento delle condizioni e comunque entro e non oltre il 30 giugno 2017.

6. Attesa la rilevanza nel Nuovo Piano dell'operazione di vendita del Distretto AD7, gli Enti Finanziatori hanno richiesto l'inserimento di una condizione risolutiva dell'estensione del Contratto di Finanziamento legata all'eventuale mancata esecuzione del Contratto Preliminare con Idea Fimit.

Pertanto, la documentazione contrattuale in fase di negoziazione con gli Enti Finanziatori prevede che l'estensione del finanziamento perda efficacia qualora la stipula del contratto definitivo e il pagamento del prezzo in esecuzione del Contratto Preliminare non avvengano entro il 30 giugno 2017 e la Società, nonostante sia regolarmente adempiente con le rate di ammortamento di tempo in tempo dovute, non abbia sottoposto entro il 31 dicembre 2017 agli Enti Finanziatori un impegno

vincolante di acquisto del Distretto AD7 da parte di altro acquirente di pari standing e per un prezzo non inferiore ad euro 5.000.000,00.

7. Con riferimento all'indagine ambientale condotta nel Distretto AD7 (v. precedente sezione II.6) il Comune della Spezia ha risposto a Liguria Patrimonio con la propria nota in data 7 marzo 2016 richiamando la nota di Arpal in data 25 febbraio 2016 nella quale si condivideva che la presenza di manganese nella falda sia da ricondurre a fenomeni naturali e non di origine antropica.

Inoltre, attesa l'attuale concreta destinazione d'uso del Distretto AD7 (produttivo/industriale) compatibile con i valori riscontrati nelle analisi dei terreni, e la futura possibile diversa destinazione residenziale e commerciale prevista dal PUC che darebbe luogo ad un superamento delle CSC, il Comune ha rinviato ogni determinazione sull'avvio della procedura di bonifica al momento della definizione degli usi effettivi del sito coincidente con la futura presentazione del PUO.

Pertanto, allo stato, dall'analisi ambientale condotta non consegue alcun obbligo di bonifica a carico di Liguria Patrimonio e, pertanto, tale circostanza non è di per sé idonea a far sorgere una passività e/o una responsabilità della Società.

Tuttavia, nell'ambito del Contratto Preliminare, Liguria Patrimonio si è impegnata a indennizzare Idea Fimit dei costi ambientali che quest'ultima dovesse sopportare per la bonifica del Distretto AD7 successivamente all'acquisto fino all'ammontare massimo di euro 1.000.000,00.

Idea Fimit e Liguria Patrimonio hanno altresì concordato una specifica procedura oneri ambientali volta a consentire alla Società di verificare l'andamento della bonifica e ad assicurare che la stessa sia condotta da Idea Fimit secondo il principio del massimo risparmio a parità degli obiettivi e risultati ambientali.

8. Con lettera in data 19 aprile 2016 Liguria Patrimonio ha già provveduto a

responsabilizzate Acam S.p.A., quale venditrice del Distretto AD7 compresa nel Complesso Immobiliare di Via Fontevivo, in relazione alla problematica ambientale sopra descritta configurandosi una violazione delle dichiarazioni e garanzie ambientali prestate dal venditore all'acquirente.

Sebbene Acam abbia formalmente respinto la richiesta di indennizzo con lettera in data 6 maggio 2016, nel proprio bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015 approvato da Acam è indicato quanto segue *"In data 19 aprile 2016 è pervenuta una comunicazione da Liguria Patrimonio S.r.l. in merito a possibili passività ambientali relative al complesso immobiliare di Via Fontevivo, ceduto da ACAM S.p.A. alla stessa nel corso del 2011. E' stato pertanto effettuato un accantonamento per €/migliaia 300 a copertura del rischio"*.

Pertanto, Acam, nonostante una prima risposta negativa, ha provveduto ad accantonare nel proprio bilancio un fondo di euro 300.000,00 a fronte della richiesta di indennizzo ambientale di Liguria Patrimonio.

Pertanto, Liguria Patrimonio si rivarrà su Acam degli eventuali costi ambientali addebitati da Idea Fimit in caso di bonifica.

9. In data 17 maggio 2016 Acam ha fatto pervenire a Liguria Patrimonio una manifestazione di interesse non vincolante per l'acquisto dell'immobile di Via Crispi. Liguria Patrimonio ha confermato l'interesse a cedere l'immobile di Via Crispi, ed è stato pertanto concordato che Acam incaricherà un *advisor*, terzo esperto indipendente e di primario standing, per effettuare una valutazione dell'immobile di Via Crispi. L'*advisor* dovrà comunque essere di gradimento di Liguria Patrimonio che si è riservata di sottoporre ad una verifica di congruità la valutazione dell'immobile di Via Crispi che sarà resa dall'*advisor* incaricato da Acam.

In data 18 agosto 2016 Acam ha comunicato che procederà, nei tempi tecnici necessari, alla selezione dell'*advisor* impegnandosi a comunicare a Liguria Patrimonio il

nominativo per proseguire nella trattativa di acquisto dell'Immobile di Via Crispi.

10. Con nota in data 18 luglio 2016 il Comune della Spezia ha formalmente richiesto alla Società la disponibilità alla cessione dell'immobile di Via Camposanto e l'indicazione del valore che sarebbe sottoposto a valutazione di congruità degli Uffici del Comune. È infatti, il Comune intende promuovere con la forma del *project financing* la realizzazione nell'immobile di Va Camposanto di un nuovo forno crematorio. In fase di definizione del piano economico i costi di acquisizione dell'immobile sono previsti a carico del soggetto attuatore.

11. Con riguardo al contenzioso fiscale pendente, la Commissione Tributaria Provinciale della Spezia con sentenza n. 160/2016, depositata in segreteria il 1° febbraio 2016, ha annullato l'avviso di rettifica e liquidazione accogliendo totalmente l'impugnazione di Liguria Patrimonio e ha condannato l'Agenzia delle Entrate al pagamento delle spese giudiziali. Nei confronti di tale sentenza l'Amministrazione finanziaria ha proposto appello, notificato alla Società in data 30 agosto 2016.

Alla luce delle motivazioni della sentenza della Commissione tributaria provinciale di La Spezia, confortati dal parere dei legali che seguono il contenzioso fiscale, anche per l'esercizio 2015 è stata confermata la scelta di non appostare fondi rischi.

IV. Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale

1. Secondo il parere del legale incaricato da Liguria Patrimonio, in considerazione della richiesta di estensione formulata dal Liguria Patrimonio, della *comfort letter* inviata dagli Enti Finanziatori e della documentazione contrattuale in fase di invio si può ragionevolmente prevedere che entro la prima metà di ottobre 2016 Liguria Patrimonio possa perfezionare l'estensione del Contratto di Finanziamento fino al 22 giugno 2022. Pertanto, ai fini della predisposizione del progetto di bilancio, l'organo amministrativo

assume che – entro l'assemblea che sarà chiamata ad approvare il presente bilancio – sarà formalizzata l'estensione del finanziamento tra Liguria Patrimonio e gli Enti Finanziatori. Al riguardo l'organo amministrativo fornirà all'assemblea dei soci le necessarie conferme e un completo aggiornamento.

2. E' peraltro necessario ricordare che gli effetti dell'estensione del finanziamento saranno risolutivamente condizionati all'eventuale mancata esecuzione del contratto preliminare stipulato per la vendita del Distretto AD7, secondo quanto sopra illustrato.

Peraltro, come confermato dal legale della Società, anche laddove le condizioni preliminari del Contratto Preliminare non dovessero realizzarsi e/o non fossero rinunciate da Idea Fimit e Liguria Patrimonio non potesse vendesse il Distretto AD7 entro il 30 giugno 2017, sotto il profilo giuridico e legale almeno fino al 31 dicembre 2017 Liguria Patrimonio sarà esclusivamente tenuta a rimborsare le rate semestrali di ammortamento del capitale e pagare i relativi interessi, senza che gli Enti Finanziatori siano legittimati a chiedere il rimborso integrale anticipato del residuo debito in ragione della mancata esecuzione del Contratto Preliminare.

3. Sulla base delle previsioni del Nuovo Piano, pur nello scenario peggiorativo di mancata vendita ad Idea Fimit del Distretto AD7, la Società sarà comunque in grado di far fronte al rimborso obbligatorio di 3 rate di rimborso del Finanziamento scadenti a dicembre 2016, a giugno 2017 e a dicembre 2017 mediante la cassa disponibile e i mezzi propri rinvenienti dall'aumento di capitale che sarebbe richiesto al Socio unico, potendo quindi mantenere la continuità aziendale per oltre 12 mesi dalla data odierna anche senza considerare i possibili ricavi derivanti dalla dismissione di ulteriori immobili quali Via Crispi e Via Camposanto per i quali sono già stati avviati avanzati e concreti contatti.

Sulla base delle ragionevoli e fondate assunzioni e delle previsioni di cui sopra, il

bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015 è stato predisposto nell'ottica della continuazione dell'attività ai sensi dell'art. 2423-bis, comma 1 n. 1), ritenendo allo stato sussistente il presupposto della continuità aziendale almeno per i prossimi 12 mesi.

4. Quanto alla prevedibile evoluzione della gestione, Liguria Patrimonio proseguirà nelle attività e formalità propedeutiche all'avveramento delle condizioni sospensive del Contratto Preliminare per la vendita del Distretto AD7.

Inoltre si proseguiranno le attività propedeutiche alla cessione dell'Immobile di Via Crispi e dell'Immobile di Via Camposanto.

Infine, con riferimento al contratto di locazione si segnala che, alla data odierna, il credito della Società nei confronti di Acam ammonta ad euro 461.137,94, importo interamente relativo a canoni scaduti a partire dal secondo trimestre 2016. Si evidenzia altresì che con il versamento ricevuto alla fine di agosto 2016 è stato interamente estinto il credito oggetto di Accordo di Ristrutturazione ai sensi dell'art. 182 bis L. Fallimentare.

Per quanto concerne il rientro del credito residuo di cui sopra, si segnala che, a seguito dei solleciti effettuati da parte di Liguria Patrimonio, in data 13 maggio u.s. Acam ha comunicato l'intenzione di effettuare pagamenti mensili di euro 100.000 a partire dal mese di maggio 2016 e fino ad ottobre 2016, proseguendo con il pagamento di euro 150.000 mensili da novembre 2016 sino alla completa sanatoria della morosità accumulata. Allo stato Acam ha effettuato i primi 4 versamenti di euro 100.000 relativi ai mesi di maggio, giugno, luglio ed agosto 2016 oggetto del piano di rientro autonomamente proposto.

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 una linea di credito per complessivi Euro 21 milioni (utilizzata per 19,121 milioni) a tasso 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, in qualità di locatore, ha in essere con Acam S.p.A., in qualità di conduttore, un contratto di locazione che prevede un canone attualmente pari ad Euro 877.087,00 annui oltre ISTAT. 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	2015	2014
Ricavi delle vendite e delle prestazioni (fitti attivi)	982.988	1.019.047
Ricavi diversi	1	1
Costi esterni operativi e di funzionamento	223.851	241.087
Oneri diversi di gestione	122.553	112.810
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	636.585	665.150
Ammortamenti ed accantonamenti	341.405	1.641.403
Accantonamenti per rischi ed oneri	0	40.000
RISULTATO OPERATIVO	295.181	-1.016.253
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	-382.758	-426.093
Risultato dell'area straordinaria	-5	2.592
RISULTATO LORDO (EBIT)	-87.582	-1.439.753

Imposte sul reddito	-14.476	-17.402
RISULTATO NETTO	-102.058	-1.457.155
MEZZI PROPRI	2.526.024	2.628.082
ROE Lordo	-3,47%	-54,78%
ROE Netto	-4,04%	-55,45%

Capitale investito	23.759.330	23.786.636
Liquidità immediate	1.124.959	702.446
Passività	21.193.306	21.118.554
Quoziente di indebitamento	839,00%	803,57%
Margine di tesoreria	5,31%	3,33%

Signori Soci,

il bilancio al 31 dicembre 2015 si chiude con una perdita di esercizio di Euro 102.058 che si propone di coprire, mediante l'utilizzo della residua "Riserva da Conferimento" da ridurre, in misura corrispondente alle complessive perdite, da euro 218.082 ad euro 116.024.

Vi ringrazio per la fiducia accordatami e Vi invito ad approvare il bilancio dell'esercizio 2015 nella impostazione proposta.

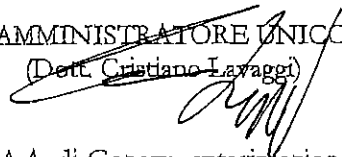
Genova, 13 settembre 2016

L'AMMINISTRATORE UNICO
(Dott. Cristiano Lavaggi)



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. Cristiano Lavaggi)



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 31/12/2015

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO		Esercizio 2 0 1 5	Esercizio 2 0 1 4
A) CREDITI VERSO SOCI , per versamenti già richiamati		Totale A) <u> - </u>	
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I. IMMATERIALI			
1) Costi di impianto e ampliamento		27.861	55.720
-) Quota di ammortamento		(27.861)	(27.859)
Totale B.I)		<u> - </u>	<u> 27.861 </u>
II. MATERIALI			
1) Immobili		14.039.706	14.039.706
-) Fondo di ammortamento		(1.322.039)	(1.008.495)
Totale B.II)		<u>12.717.667</u>	<u>13.031.211</u>
III. FINANZIARIE			
1) Partecipazioni in:			
d) altre imprese		4.000.000	4.000.000
Totale B.III)		<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
Totale B)		<u>16.717.667</u>	<u>17.059.072</u>
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I. RIMANENZE			
4) Aree da edificare ed edifici da valorizzare		5.476.014	5.476.014
Totale C.I)		<u>5.476.014</u>	<u>5.476.014</u>
II. CREDITI			
1 Verso clienti		373.226	519.441
4-bis) Crediti tributari		38.191	21.344
5 Verso altri		-	-
Totale C.II)		<u>411.417</u>	<u>540.784</u>
IV. DISPONIBILITA' LIQUIDE			
1) Depositi bancari e postali		1.124.733	702.024
3) Denaro e valori in cassa		226	422
Totale C.IV)		<u>1.124.959</u>	<u>702.446</u>
Totale C)		<u>7.012.390</u>	<u>6.719.244</u>

D) RATEI E RISCOINTI ATTIVI

2) Risconti

	29.273	8.320
Totale D)	29.273	8.320

23.759.330	23.786.636
------------	------------

PASSIVO	Esercizio	Esercizio
	2015	2014

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	218.082	2.000.000
VIII Utili/(Perdite) portati a nuovo	-	324.763
IX Utili/(Perdite) dell'esercizio	- 102.058	- 1.457.155

Totale A)	2.526.024	2.628.082
-----------	-----------	-----------

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

2) Per imposte, anche differite

3) Altri:

Fondo per interventi su immobili

	40.000	40.000
Totale B)	40.000	40.000

D) DEBITI

4) Banche - (esigibili oltre 12 m.)

di cui:

- esigibili entro 12 mesi

- esigibili oltre 12 mesi

7) Verso fornitori

12) Tributari - (esigibili entro 12 m.)

14) Altri debiti

4) Banche - (esigibili oltre 12 m.)	20.871.741	20.871.741
di cui:		
- esigibili entro 12 mesi	3.810.000	20.871.741
- esigibili oltre 12 mesi	17.061.741	-
7) Verso fornitori	201.553	158.236
12) Tributari - (esigibili entro 12 m.)	114.248	88.577
14) Altri debiti	5.763	-
Totale D)	21.193.306	21.118.554

E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI

Totale E)	-	-
-----------	---	---

23.759.330	23.786.636
------------	------------

CONTO ECONOMICO	Esercizio	Esercizio
	2015	2014

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) Ricavi delle vendite e prestazioni :		
a) Fitti attivi	982.988	1.019.047
2) Variazione delle rimanenze di aree da edificare ed edifici da valorizzare	-	-
5) Altri ricavi e proventi	1	1
Totale A)	982.989	1.019.048

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6) Costi aree da edificare ed edifici da valorizzare	-	-
7) Per servizi	223.851	241.087
10) Ammortamenti e svalutazioni :		
a) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	27.861	27.859
b) Ammortamenti ordinari delle immobilizzazioni materiali	313.544	313.544
Svalutazione rimanenze aree da edificare ed edifici da valorizzare	-	1.300.000
12) Accantonamenti per rischi e oneri	-	40.000
14) Oneri diversi di gestione	122.553	112.810
Totale B)	687.808	2.035.301

Differenza tra valore e costi della produzione (A-B) 295.181 - 1.016.253

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

16) Altri proventi finanziari	1.700	3.368
17) Interessi e altri oneri finanziari	384.457	429.461
Totale C)	(382.758)	(426.093)

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIA

Totale D) - -

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

20) Proventi straordinari	2	5.193
21) Oneri straordinari	(7)	(2.601)
Totale E)	(5)	2.592

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE

- 87.582 - 1.439.753

22) **Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate**

IRAP	14.476	16.920
IRES	-	482
Imposte differite	-	-

23) **UTILE/(PERDITA) DELL'ESERCIZIO**

- 102.058 - 1.457.155

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

L'Amministratore Unico
(Dott. Cristiano Lavaggi)

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. Cristiano Lavaggi)

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.L.L.S.E. S.p.A.
Capitale sociale Euro 2.410.000,00 i.v.

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2015

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, tuttavia si è ritenuto opportuno predisporre anche la relazione sulla gestione.

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.

LA CONTINUITA' AZIENDALE

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015 è stato predisposto nell'ottica della continuazione dell'attività ai sensi dell'art. 2423-bis, comma 1 n. 1), ritenendo allo stato sussistente il presupposto della continuità aziendale almeno per i prossimi 12 mesi.

Tuttavia, richiamato quanto già espresso in sede di Relazione sulla Gestione, si evidenzia che tale presupposto è basato sulla ragionevole aspettativa che entro l'Assemblea che sarà chiamata ad


approvare il presente bilancio, sarà formalizzata l'estensione del finanziamento tra Liguria Patrimonio e gli Enti Finanziatori. Al riguardo l'organo amministrativo fornirà all'Assemblea dei soci le necessarie conferme e un completo aggiornamento.

Allo stato, secondo il parere del legale incaricato da Liguria Patrimonio, in considerazione della richiesta di estensione formulata da Liguria Patrimonio, della *comfort letter* inviata dagli Enti Finanziatori e della conferma che è in corso di invio la bozza di documentazione contrattuale, si può ragionevolmente prevedere che entro la metà del prossimo mese di ottobre 2016 Liguria Patrimonio possa perfezionare detta estensione del Contratto di Finanziamento fino al 22 giugno 2022.

E' peraltro necessario ricordare che gli effetti dell'estensione del finanziamento saranno risolutivamente condizionati alla mancata esecuzione del contratto preliminare stipulato per la vendita del Distretto AD7.

A questo riguardo, come confermato dal legale della Società, anche laddove le condizioni preliminari del Contratto Preliminare non dovessero realizzarsi e/o non fossero rinunciate da Idea Fimit, e Liguria Patrimonio non potesse vendere il Distretto AD7 entro il 30 giugno 2017, sotto il profilo giuridico e legale almeno fino al 31 dicembre 2017 Liguria Patrimonio, sulla base della documentazione contrattuale in fase di avanzata negoziazione con gli Enti Finanziatori, sarà esclusivamente tenuta a rimborsare le rate semestrali di ammortamento del capitale e pagare i relativi interessi, senza che gli Istituti siano legittimati a chiedere il rimborso integrale anticipato del residuo debito in ragione della mancata esecuzione del Contratto Preliminare.

Sulla base delle previsioni del Nuovo Piano, pur nello scenario peggiorativo e non atteso di mancata vendita ad Idea Fimit del Distretto AD7, la Società sarà infatti in grado di far fronte al rimborso obbligatorio di 3 rate di rimborso del Finanziamento scadenti a dicembre 2016, a giugno 2017 e a dicembre 2017 mediante la cassa disponibile e i mezzi propri rinvenienti dall'aumento di capitale che, in tale ipotesi, sarebbe richiesto al Socio unico F.L.S.E. - ai sensi di quanto previsto nello specifico impegno sottoscritto in data 22 giugno 2011 la cui efficacia sarà prorogata nell'ambito dell'estensione del finanziamento - potendo quindi mantenere la continuità aziendale per oltre 12 mesi dalla data odierna anche senza considerare i possibili ricavi derivanti dalla dismissione degli ulteriori immobili prevista nel Nuovo Piano.



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 costituite dai costi di impianto ed ampliamento quali: spese di impianto societario 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:

- Fabbricati 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 e sono iscritte al valore di conferimento.

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.

Il costo di acquisto è rettificato al valore di presumibile realizzo, come meglio evidenziato nella nota di commento alla voce di bilancio, cui si rimanda.

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 F.L.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

B) I. Immobilizzazioni immateriali

	al 31.12.2015	al 31.12.2014	Variazione
1) Costi di impianto e di ampliamento	0	27.861	(27.861)

La composizione delle immobilizzazioni immateriali è la seguente:

Categoria di bilancio	Valore di bilancio 1.1.2015	Ammortamento	Valore netto Al 31.12.2015
Altri			
Spese aumento capitale sociale	7.160	7.160	0
Contratto di finanziamento	48.560	48.560	0
Totali	55.720	27.859	0

B) II. Immobilizzazioni materiali

	al 31.12.2015	al 31.12.2014	Variazione
1) Terreni e fabbricati	12.717.667	13.031.211	(313.544)

La composizione delle immobilizzazioni materiali è la seguente:

		IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI						
		via Pico, 22/06 La Spezia	via Pieve, 51-53 La Spezia	via Veneto, 121 La Spezia	via del Carposanto, La Spezia	via Prima Boettola Serzana (SP)	via Crispi La Spezia	Totale
Valori al 31/12/2014	Fabbricati	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	338.807	79.253	31.701	31.701	124.824	402.209	1.008.495
	Valore netto	4.050.213	947.416	378.967	378.967	1.723.180	5.552.470	13.031.211
Variazioni esercizio	Amm.to	105.336	24.640	9.856	9.856	38.808	125.048	313.544
Valori al 31/12/2015	Fabbricati	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	444.143	103.893	41.557	41.557	163.632	527.257	1.322.039
	Valore netto al 31/12/2015	3.944.877	922.776	369.111	369.111	1.684.372	5.427.422	12.717.667

B) III. Immobilizzazioni finanziarie

	<u>al 31.12.2015</u>	<u>al 31.12.2014</u>	<u>Variazione</u>
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 ciascuna, per un importo di € 4.000.000,00 interamente postergate nelle perdite. Si ricorda che nell'esercizio 2013 l'Assemblea straordinaria di ACAM S.p.A. aveva 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). Conseguentemente era stato ridotto il numero azioni dei soci attraverso integrale attribuzione della perdita accumulata alle azioni ordinarie, mantenendo inalterato il valore del capitale sociale, pari ad Euro 5.500.000,00, rappresentato dalle azioni dei soci postergate nelle perdite (150.000 azioni del socio Comune della Spezia e 400.000 azioni del socio Liguria Patrimonio). La partecipazione di Liguria Patrimonio in ACAM S.p.A. in termini percentuali è pertanto pari al 14,37%.

Per quanto concerne l'andamento economico della partecipata nell'esercizio 2015 il Bilancio approvato evidenzia un risultato dell'esercizio in utile per Euro/000 1.866 ed un Patrimonio netto alla data del 31 dicembre 2015 pari ad Euro/000 44.949. Positivo anche il risultato 2015 consolidato di Gruppo, che evidenzia un utile per Euro/000 2.607 ed un Patrimonio netto alla data del 31 dicembre 2015 pari ad Euro/000 23.112. I dati previsionali relativi all'esercizio 2016 presentati all'Assemblea dei soci del 24 giugno 2016 evidenziano per ACAM S.p.A. un utile pari ad Euro/000 523 ed un Patrimonio netto pari ad Euro/000 45.472.

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

C) I. Rimanenze

	<u>al 31.12.2015</u>	<u>al 31.12.2014</u>	<u>Variazione</u>
I. Rimanenze	5.476.014	5.476.014	0

Le aree da edificare e gli edifici da valorizzare si riferiscono al compendio immobiliare sito in via Fontevivo in La Spezia per € 5.476.014,00, comprendente i distretti di trasformazione AD7 e AL3 previsti dall'attuale PUC del Comune della Spezia.

Al riguardo si ricorda che in occasione del bilancio di esercizio 2014, il costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, era stato rettificato al valore di presumibile realizzo tramite l'iscrizione di apposito fondo svalutazione. Il valore della svalutazione operata, pari a 1,3 milioni di Euro riferiti al solo distretto AD7, viene confermato anche per l'esercizio 2015 ed è coerente con il prezzo di vendita del medesimo distretto AD7 di Euro 5 milioni previsto nel Contratto Preliminare stipulato con Idea Fimit in data 2 agosto 2016, per le cui condizioni e valutazioni si rinvia a quanto già riferito in sede di Relazione sulla Gestione. Invariata la valutazione del distretto AL3.

C) II. Crediti

	al 31.12.2015	al 31.12.2014	Variazione
II. Crediti	411.417	540.784	(129.367)

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Clients	373.226		373.226
Crediti tributari	38.191		38.191

Trattasi di crediti per fatture emesse nei confronti del cliente ACAM S.p.A. per € 373.225,51.

Il credito verso ACAM S.p.A. è composto per € 92.090,88 dalla quota residua dell'importo di originari € 301.388,13, maturati anteriormente al 24 luglio 2012, oggetto di Accordo di Ristrutturazione ex art. 182-bis L.F., che ne prevede l'integrale pagamento dilazionato in 36 rate mensili decorrenti dalla data di omologa definitiva. L'importo risulta integralmente saldato con l'ultima rata incassata in data del 30 agosto 2016. Quanto ad € 281.134,64 è costituito dal canone di locazione degli immobili relativo agli ultimi mesi del 2015; tale importo è stato integralmente saldato con l'ultimo versamento dell'aprile 2016.

I crediti verso l'Erario ammontano ad € 19.142,60; € 17.534,60 per gli acconti di imposta (I.R.E.S./I.R.A.P.) versati nei mesi di luglio e dicembre 2015 e da € 1.608,00 quale credito di

imposta I.R.A.P. 10%; € 1.448,82 per ritenute su interessi attivi derivanti dai rapporti di conto corrente, 17.600,00 per I.V.A. a credito "per cassa", per un totale di € 38.191,42.

C) IV. Disponibilità liquide

	<u>al 31.12.2015</u>	<u>al 31.12.2014</u>	<u>Variazione</u>
1) Depositi bancari e postali	1.124.733	702.024	422.709

Sono rappresentati dal conto corrente "libero" intrattenuto presso la Banca Nazionale del Lavoro, sede di Genova, per € 8.312,63 e dalle disponibilità presenti sui depositi "vincolati" sempre presso detto Istituto pari ad € 1.116.420,76 per un totale di € 1.124.733,39.

	<u>al 31.12.2015</u>	<u>al 31.12.2014</u>	<u>Variazione</u>
3) Denaro e valori in cassa	226	422	(196)

Sono rappresentati dalle somme in denaro contanti presenti in cassa a fine anno pari ad € 225,53.

D) Ratei e risconti attivi

	<u>al 31.12.2015</u>	<u>al 31.12.2014</u>	<u>Variazione</u>
2) Risconti attivi	29.273	8.320	20.953

I ratei ed i risconti sono contabilizzati tenendo conto della competenza temporale dei costi e dei ricavi. Trattasi della quota riscontata dal 31/12/2015 al 25/07/2016 sulla polizza assicurativa "all risks" sugli immobili di proprietà, riscontata per € 9.272,58 e della quota relativa al 2016 della fattura BNP Paribas Real Estate relativa al contratto di gestione degli immobili per € 20.000,00.

VOCI DEL PASSIVO

A) Patrimonio netto

	<u>al 31.12.2015</u>	<u>al 31.12.2014</u>	<u>Variazione</u>
A) Patrimonio netto	2.526.024	2.628.082	(102.058)

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.L.L.S.E. S.p.A. ed ammonta ad € 2.410.000,00. Le altre riserve sono rappresentate dalla Riserva da Conferimento azioni che ammonta ad € 2.000.000,00. Si ricorda che il socio F.L.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'esercizio 2015 ha registrato una perdita pari ad € 102.057,81, che si propone di coprire mediante l'utilizzo della Riserva da Conferimento da ridurre da Euro 218.081,59 ad Euro 116.024,19.

Si rammenta infine 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 31/12/2013	Destinazione risultato 2013	Incrementi diversi	(Decrementi) distribuzione	(Decrementi) diversi	Risultato 2014	Saldo 31/12/2014
Capitale sociale	2.410.000						2.410.000
Altre riserve							
- Riserva di conferimento	2.000.000						2.000.000
Utili (perdite) portati a nuovo	(353.145)	28.382					(324.763)
Utile (perdita) dell'esercizio	28.382	(28.382)				(1.457.155)	(1.457.155)
Totale Patrimonio netto	4.085.237					(1.457.155)	2.628.082
DESCRIZIONE	Saldo 31/12/2014	Destinazione risultato 2014	Incrementi diversi	(Decrementi) distribuzione	(Decrementi) diversi	Risultato 2015	Saldo 31/12/2015
Capitale sociale	2.410.000						2.410.000
Altre riserve							
- Riserva di conferimento	2.000.000				(1.781.918)		218.082
Utili (perdite) portati a nuovo	(324.763)	(1.457.155)			1.781.918		0
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.457.155)	1.457.155				(102.058)	(102.058)
Totale Patrimonio netto	2.628.082					(102.058)	2.526.024

DESCRIZIONE	Saldo 31/12/2015	Possibilità di utilizzo
Capitale sociale	2.410.000	B
Altre riserve		
- Riserva di conferimento	218.082	A, B, C
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-
Utile (perdita) dell'esercizio	(102.058)	-
Totale Patrimonio netto	2.526.024	

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

B) Fondo per rischi e oneri

	al 31.12.2015	al 31.12.2014	Variazione
B) Fondo per rischi e oneri	40.000	40.000	0

Si conferma lo stanziamento dell'importo di € 40.000,00 a fronte di interventi strutturali da effettuare sugli edifici di proprietà.

D) Debiti

	al 31.12.2015	al 31.12.2014	Variazione
D) Debiti	21.193.306	21.118.554	74.752

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
4) Verso Banche	3.810.000	17.061.741	20.871.741
7) Verso Fornitori	201.553		201.553
12) Debiti tributari	114.248		114.248
14) Verso Clienti (altri debiti)	5.763		5.763

I debiti sono iscritti al loro valore nominale per un importo pari ad € 21.193.305,90 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. Nel mese di marzo 2016 si è proceduto con la vendita al socio F.L.L.S.E. S.p.A. di un capannone industriale sito in Sarzana, via Primo Boettola con annessa area circostante destinata a parcheggio ed area di manovra con contestuale incasso (€ 1.750.000,00) immediatamente destinato al rimborso obbligatorio del finanziamento. Il rimborso del debito residuo è previsto secondo il Nuovo Piano sottoposto agli Enti Finanziatori, di cui si è riferito diffusamente nella Relazione sulla Gestione. La distinzione tra quota a breve termine e quota a lungo termine del debito residuo è stata operata sulla base di quanto previsto nel menzionato Nuovo Piano.

Al punto 7) *-Debiti verso fornitori -* sono indicati i debiti nei confronti di ACAM S.p.A. per € 20.173,20 relativamente al 50% dell'Imposta di Registro sull'affitto anticipata da ACAM S.p.A. per gli anni 2012, 2013, 2014 e 2015; inoltre sono compresi gli importi fatturati da

BNP Paribas REIM SGR p. A. a titolo di commissioni di gestione pari a 97.600,00 €, opportunamente riscontati per la parte non di competenza dell'anno 2015 segnalando al riguardo, che una parte del predetto importo è stata versata nel primo semestre del 2016 e il residuo saldo viene indicato senza riconoscimento alcuno; sono altresì indicati gli accantonamenti per fatture da ricevere inerenti: gli emolumenti del Collegio Sindacale e del Revisore contabile per l'attività svolta nel corso dell'anno 2015 per € 26.532,49, i compensi del socio F.I.L.S.E. per i servizi resi nel secondo semestre 2015 per € 40.000,00, il costo per la sistemazione dei cancelli in località Boettola avvenuta nell'anno 2015 ad opera della ditta Costruzioni & Impianti per € 2.500,00, gli oneri per attività di assistenza e consulenza legale per € 7.361,89, i costi per il servizio di vigilanza in area Boettola per il mese di dicembre 2015 per € 125,00 e gli onorari dell'esperto ambientale Dott. Eugenio Piovano per la porzione di attività svolta nel 2015 per € 7.260,77.

Al punto 12) –*Debiti tributari*– sono iscritti i debiti verso l'Erario per I.V.A. da versare nel mese di gennaio 2016 per € 47.267,40 e per I.V.A. da versare secondo il criterio di “cassa” per € 50.696,41; il debito per le ritenute codice 1040 da versare nel mese di gennaio 2016 per € 200,00 ed i debiti per imposte IRES/TRAP dell'esercizio per € 16.084,00, per un totale di € 114.247,81.

Al punto 14) – *Altri debiti* si rileva un debito nei confronti ACAM S.p.A. per una nota di credito da emettere per un importo di € 5.763,34 a parziale storno della fattura 6 del 17/12/2015.

COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

	al 31.12.2015	al 31.12.2014	Variazione
A) Valore della produzione	982.989	1.019.048	(36.059)

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Ricavi delle vendite e prestazioni	982.988	1.019.047	(36.059)
Altri ricavi e proventi	1	1	1

I ricavi si riferiscono per € 982.988,32 ai canoni di locazione maturati nell'anno a carico del conduttore ACAM S.p.A. La variazione rispetto allo scorso esercizio è cagionata

dall'avvenuta riconsegna dell'area di Boettola da parte di ACAM S.p.A. che ha comportato la riduzione dell'importo ad essa fatturabile a partire da metà ottobre 2015.

Gli altri ricavi e proventi si riferiscono agli intervenuti arrotondamenti in sede di liquidazione I.V.A.

B) Costi della produzione

	al 31.12.2015	al 31.12.2014	Variazione
B) Costi della produzione	687.808	2.035.301	(1.347.493)

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Per servizi	223.850	241.087	(17.237)
Ammortamenti e svalutazioni	341.405	1.641.403	(1.299.998)
Accantonamenti per rischi e oneri	0	40.000	(40.000)
Oneri diversi di gestione	122.553	112.810	9.743

I costi sono iscritti secondo il principio della competenza.

Le spese *Per servizi* includono servizi amministrativi e generali svolti dal socio F.I.L.S.E. (€ 80.000), le competenze del Collegio sindacale, del Revisore contabile e dell'Amministratore unico (complessivi € 39.820, di cui € 5.928 per competenze del Revisore contabile), le spese per consulenze legali (€ 30.241), le commissioni di gestione fatturate dall'Advisor BNP – Paribas (€ 40.000), i costi della polizza assicurativa globale fabbricati (€ 15.319), le spese per le indagini strutturali su alcuni immobili (€ 15.846), i costi per la manutenzione effettuata (€ 2.500), i costi per la vigilanza privata delle aree (€ 125).

Sono inoltre iscritti gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali per € 27.861 e materiali per € 313.544.

La voce *Oneri diversi di gestione* è principalmente costituita da imposte per: I.M.U. (€ 104.980), registro per il contratto di locazione (€ 5.059), tassa annuale vidimazione libri sociali (€ 516), diritto annuale CCIAA (€ 200), contributo di bonifica (€ 1.010); include altresì spese postali (€ 132) ed oneri diversi (€ 4.096 di cui € 4.000 relativi all'attività svolta da Liguria Digitale), spese legali diverse per € 6.560.

C) Proventi e oneri finanziari

	<u>al 31.12.2015</u>	<u>al 31.12.2014</u>	<u>Variazione</u>
C) Proventi e oneri finanziari	(382.758)	(426.093)	43.335

La voce è così composta:

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Interessi attivi su conti correnti BNL	1.700	3.367	(1.667)
Interessi passivi su finanziamenti	(383.155)	(428.233)	45.078
Commissioni bancarie	(1.303)	(1.227)	(76)

E) Proventi e oneri straordinari

	<u>al 31.12.2015</u>	<u>al 31.12.2014</u>	<u>Variazione</u>
E) Proventi e oneri straordinari	(5)	2.592	(2.597)

Alla voce "Proventi e oneri straordinari" sono iscritte sopravvenienze attive pari ad € 2,18, al netto di sopravvenienze passive varie pari a complessivi € 7,17.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

	<u>al 31.12.2015</u>	<u>al 31.12.2014</u>	<u>Variazione</u>
22) IRAP/IRES	14.476	17.402	(2.926)

Trattasi dello stanziamento per imposte per IRAP dell'esercizio 2015.

RENDICONTO FINANZIARIO

A) FONTI DI FINANZIAMENTO

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

2015	2014
(102.058)	(1.457.155)
341.405	1.641.403
40.000	40.000
279.347	224.248

TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO

279.347 224.248

B) IMPIEGHI

- Incremento immobilizzazioni materiali
- Incremento altre immobilizzazioni

0	0
0	0
0	0

TOTALE IMPIEGHI

AUMENTO (DIMINUZIONE) DEL CAPITALE CIRCOLANTE

NETTO (A-B)

279.347 224.248

determinato da:

1) Aumento (diminuzione) delle attività correnti

- cassa e banche
- clienti
- crediti tributari
- crediti diversi
- ratei e risconti attivi

422.513	63.997
(146.215)	221.311
16.848	(1.303)
-	0
20.953	0
314.098	284.005

2) Aumento (diminuzione) delle passività correnti

- debiti verso fornitori
- debiti tributari
- altri debiti

43.317	(2.156)
25.671	61.913
5.763	-
74.752	59.757

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

239.347 224.248

Capitale circolante netto all'inizio dell'esercizio

1.004.738 780.490

Capitale circolante netto alla fine dell'esercizio

1.244.085 1.004.738

Aumento (diminuzione) del capitale circolante netto

239.347 224.248

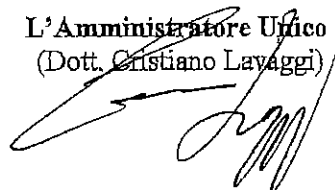
Bilancio dell'ultimo esercizio della Controllante F.L.L.S.E. S.p.A.

Si riporta di seguito, ai sensi dell'art. 2497 bis del Codice Civile, l'ultimo bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2013 della Controllante F.L.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.

Stato patrimoniale	31.12.2014
Cassa	2.911
Crediti verso enti creditizi	165.950.446
Crediti verso enti finanziari	29.111.020
Rimanenze aree da edificare	7.642.970
Crediti verso la clientela	49.622.787
Obbligazioni e altri titoli a reddito fisso	20.672.445
Azioni, quote e altri titoli a reddito variabile	42.272.993
Partecipazioni	24.074.307
Immobilizzazioni immateriali	1.755.932
Immobilizzazioni materiali	9.826.192
Azioni proprie	0
Altre attività	2.955.019
Ratei e risconti attivi	717.269
Totale attivo	354.604.291
Debiti verso enti creditizi	1.442.591
Altre passività	313.708.239
Ratei e risconti passivi	5.258.875
Trattamento di fine rapporto	1.287.178
Fondi per rischi ed oneri	1.013.096
Capitale Sociale	24.700.566
Riserve	7.147.606
<i>Utile d'esercizio</i>	<i>46.140</i>
Totale passivo	354.604.291

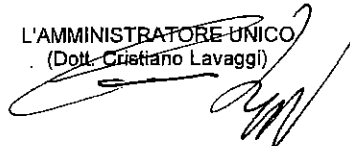
Conto economico	31.12.2014
Costi	
Interessi passivi e oneri assimilati	86.625
Spese amministrative	8.569.578
Rettifica valore immobilizzazioni immateriali/materiali	463.971
Costi aree da edificare	845.058
Accantonamento per rischi ed oneri	100.000
Rettifiche di valore su immobilizzazioni finanziarie	108.409
Oneri straordinari	252.413
Imposte sul reddito dell'esercizio	449.303
<i>Utile d'esercizio</i>	<i>46.140</i>
Totale	10.921.497
Ricavi	
Interessi attivi e proventi assimilati	154.866
Dividendi e altri proventi	3.524
Commissioni attive	7.421.921
Profitti da operazioni finanziarie	54.141
Riprese di valore su immobilizzazioni finanziarie	0
Ricavi da vendita di aree valorizzate	94.404
Variazione rimanenze di aree da edificare	834.579
Altri proventi di gestione	1.758.513
Proventi straordinari	599.549
Totale	10.921.497

L'Amministratore Unico
(Dott. Cristiano Lavaggi)



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. Cristiano Lavaggi)



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.S.E. S.p.A.

Sede in Genova - Via Paschiera 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 31.12.2015 ai sensi dell'art. 2429, comma 2 Codice Civile

Signori Soci,

il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2015, 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:

Totale Attivo	Euro 23.759.330
Passività	Euro 21.233.306
Patrimonio Netto	Euro 2.526.024
Totale Passivo	Euro 23.759.330
Perdita d'esercizio	Euro - 102.058

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2015 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi fiduciari

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo è rimasto invariato;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2016) e quello precedente (2014). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2015 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolte

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuare l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante.

Durante l'esercizio il Collegio ha partecipato alle assemblee dei soci ed ha acquisito dall'Amministratore Unico, durante diversi incontri, informazioni sull'andamento della società.

Il Collegio ha acquisito dal revisore legale del conio, durante gli incontri svolti, informazioni, e, da quanto da esso riferito, non sono emersi dati e fatti rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

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.

Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

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.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale della società incaricata dell'assistenza contabile, finanziaria e amministrativa non è mutato e pertanto ha conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci, o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- I criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- non essendo demandato al Collegio la revisione legale del bilancio, è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stato preso atto di quanto esposto dal revisore legale nella propria relazione al bilancio in merito alla continuità aziendale a cui si rimanda;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;

- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, n.5 cod.civ. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. Il collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-1-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- è stata verificata la completezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- non sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis c.c., per l'assenza di strumenti finanziari derivati;
- abbiamo svolto la funzione di organismo di vigilanza e nell'espletamento di tale funzione non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo adottato che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere negativo per euro 102.058.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, così come redatto dall'amministratore unico.

Genova lì, 16 settembre 2016

Il Collegio Sindacale

Dott. Umberto Paganini

Dott.ssa Francesca De Gregori

Dott. Gianfranco Siface

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. Cristiano Lavaggi)

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. CON SOCIO UNICO
RELAZIONE DI REVISIONE LEGALE DEI CONTI AL BILANCIO DI ESERCIZIO 2015

Al Socio della
Liguria Patrimonio S.r.L. con socio unico

1. Ho svolto la revisione legale dei conti del bilancio della Liguria Patrimonio S.r.L. con socio unico al 31 dicembre 2015. La responsabilità della redazione del bilancio compete all'Amministratore della Società, mentre è responsabilità del Revisore il giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione legale dei conti.
2. Il mio esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione legale dei conti. In conformità a tali 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 legale dei conti è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probatori a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori.
Ritengo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del giudizio professionale.

Lo stato patrimoniale e il conto economico presentano a fini comparativi i valori dell'esercizio precedente. Per il giudizio sul bilancio dell'esercizio precedente si fa riferimento alla relazione emessa in data ventotto maggio duemilaquindici da questo organo di controllo.

3. A mio giudizio, il bilancio di esercizio di Liguria Patrimonio S.r.L. con socio unico al 31 dicembre 2015 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 ed il risultato economico della Società.

4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori di Liguria Patrimonio S.r.L. con socio unico. E' di mia competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio. A tal fine, sono state svolte le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Liguria Patrimonio S.r.L. con socio unico al 31 dicembre 2015.

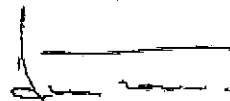
5. A titolo di richiamo di informativa, si segnala altresì quanto descritto nel paragrafo "La continuità aziendale" della Nota integrativa al Bilancio 2015 nonché nel paragrafo IV "Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale" contenuto nella Relazione dell'Amministratore Unico. Tali informazioni e circostanze indicano la presenza di incertezze rilevanti che possono ragionevolmente far sorgere dubbi significativi sulla continuità aziendale della Società. L'Amministratore, nella propria Relazione, ha tuttavia ampiamente descritto le azioni intraprese per farvi fronte in una ampia disamina degli

DOTT. ANDREA E. TRAVERSO
DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE DEI CONTI

scenari ipotizzabili e comunque ritenendo allo stato sussistente il presupposto della continuità aziendale per i prossimi 12 mesi ed in tale spirito viene redatto il bilancio in esame.

Genova, quindici settembre duemilasedici

dott. Andrea E. Traverso
Revisore legale dei conti



3

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. Cristiano Lavaggi)



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.